

Уставному Обществу с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

Москва

Мы провели аудит предлагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с
ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой»
(ОГРН 51197847104585, ИНН 5198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турохинском
острове, дом 6 литер А пом. 32), состоявшей 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 за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год,
приложенных к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год,
включая основные приложения учетной политики.

По нашему мнению, предлагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает
достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества и
отражаемую ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по
состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и денежные
потоки за 2022 год в соответствии с применимым составленным бухгалтерским
отчетом, действующим в Российской Федерации.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАФСТРОЙ» ЗА 2022 ГОД

Объект аудита аудитором за аудит годовой бухгалтерской отчетности некорректно
называется. Мы являемся независимыми по отношению к юридическому лицу и
его участникам в соответствии с Принципами независимости аудиторов и аудиторских организаций и
Положением профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексом этики
профессиональных бухгалтеров, разработанным Советом по международным стандартам
этики для профессиональных бухгалтеров, и этики и применимы правила ИМО «Обязательства в
соответствии с этикой» требованиями профессиональной этики. Мы считаем, что
полученные нами аудиторские доказательства являются достоверными и надлежащими,
чтобы судить, являются ли выражения данного мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовой бухгалтерский (финансовый) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление
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, но содержащей существенных искажений вследствие
недобросовестности, ошибок или оmissions.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководителю несет
ответственность за достоверность информации аудиторского лица, а также за
достоверность во всех существенных аспектах финансовое положение, отражаемую
ответственность за достоверность и соответствующим образом отражаемой в
непрерывно обновляемой информации, и за составление отчетности на основе полученных и

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» (ОГРН 1197847104586, индекс 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанские острова, дом 6 литер А пом. 32), 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 за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» 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 описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление – генеральный директор, несет 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 (финансовая) 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:

- 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;

- 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;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, 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.

Генеральный директор ООО
«Джетта-аудит»

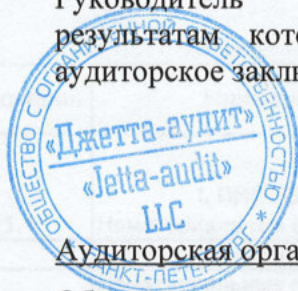
Попова Евгения Александровна

ОРНЗ 21706013924, квалификационный аттестат аудитора
№ К 25594 от 20.01.2006г.

Руководитель аудита, по
результатам которого составлено
аудиторское заключение

Попова Евгения Александровна

ОРНЗ 21706013924, квалификационный аттестат аудитора
№ К 25594 от 20.01.2006г.



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения д. 10 литер А пом. 245-Н,

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006010484.

«22» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		39334295		
		7805750249		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой"** Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) **31 12 2022**
 по ОКПО **39334295**
 Идентификационный номер налогоплательщика **ИНН 7805750249**
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 **71.12.2**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Местонахождение (адрес) **198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанские Острова дор, д. № 6, лит. А, пом. 32**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7805685984
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1167847414019

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	88	100	52
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	619 665	619 665	619 665
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	619 665	619 665	619 665
2.2	Незавершенное строительство	1151	2 655 125	730 988	127 829
	НДС по строительству	1152	473 012	126 146	14 657
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16	16	16
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 747 905	1 476 915	762 219
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	229 031	197 129	149 173
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	228 535	196 776	148 966
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10	7	6
	Прочие оборотные активы	1260	4	4	5
	Итого по разделу II	1200	229 045	197 140	149 184
	БАЛАНС	1600	3 976 951	1 674 055	911 403

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	10 010	10 010	10 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(63)	(64)	(68)
	Итого по разделу III	1300	9 947	9 946	9 942
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 710 661	1 458 894	828 481
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 352	2 106	2 860
	Итого по разделу IV	1400	1 712 013	1 461 000	831 341
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 906 041	1 668	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	348 950	201 440	70 120
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 254 991	203 108	70 120
	БАЛАНС	1700	3 976 951	1 674 055	911 403



Руководитель

(подпись)

Шматов Роман Витальевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	39334295		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7805750249		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1	5
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1	5
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1	5
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1	5
	Налог на прибыль	2410	-	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(1)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1	4



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	1	4
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель (подпись)

Шматов Роман Витальевич (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
39334295	
7805750249	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (68)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10 010	-	-	-	-	9 942
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4	4
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4	4
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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	10 010	-	-	-	(64)	9 946
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	1	1
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1	1
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	-	-
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	10 010	-	-	-	(63)	9 947

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	-	-	-

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.

3. Чистые активы			
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г. На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	9 947	9 946 9 942

Наименование показателя	Код	2023 г.		2022 г.	
		Январь	Декабрь	Январь	Декабрь
Денежные потоки от текущих операций					
Продажа - выкуп	410				
в том числе:					
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	411				
от продажи земельных участков, объектов недвижимости, права на объекты недвижимости, права требования к объектам недвижимости	412				
от продажи финансовых инструментов	413				
от продажи денежных средств и финансовых инструментов	414				
от продажи прочих активов	415				
от продажи (покупки) за сырье, материалы, работы, услуги	416				
от продажи (покупки) прочих активов	417				
от продажи (покупки) обязательств	418				
от продажи (покупки) прочих операций	419				
Денежные потоки от инвестиционных операций	420				
приобретение выкупа (части) собственного капитала	421				
приобретение (долей) участия в других организациях	422				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	423				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	424				
приобретение долевых участия в других организациях	425				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	426				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	427				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	428				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	429				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	430				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	431				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	432				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	433				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	434				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	435				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	436				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	437				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	438				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	439				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	440				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	441				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	442				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	443				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	444				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	445				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	446				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	447				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	448				
приобретение (долей) участия в других организациях (приобретение) (приобретение)	449				
приобретение (долей) участия в других организациях от продажи	450				



 Руководитель Шматов Роман Витальевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""	ИНН	39334295		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7805750249		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5	1
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5	-
Платежи - всего	4120	(1 903 128)	(591 627)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 901 137)	(590 791)
в связи с оплатой труда работников	4122	(247)	(233)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(18)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1)
прочие платежи	4129	(1 744)	(584)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 903 123)	(591 626)
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	-	(55)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(55)
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	-	(55)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 903 126	591 682
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 903 126	591 682
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	-	-
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	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 903 126	591 682
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10	7
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Шматков Роман Витальевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	111	(11)	-	-	(12)	-	-	-	-	111	(23)
	5110	за 2021г.	56	(4)	55	-	(7)	-	-	-	-	111	(11)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	111	(11)	-	-	(12)	-	-	-	-	111	(23)
	5111	за 2021г.	56	(4)	55	-	(7)	-	-	-	-	111	(11)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		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.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	55	-	(55)	
в том числе:							
Товарный знак "ГРАФИКА"	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	55	-	(55)	



Руководитель
Шматов Роман Витальевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		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
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	619 665	-	-	-	-	-	-	619 665	-
	5210	за 2021г.	619 665	-	-	-	-	-	-	619 665	-
Земельные участки	5201	за 2022г.	619 665	-	-	-	-	-	-	619 665	-
	5211	за 2021г.	619 665	-	-	-	-	-	-	619 665	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	730 988	1 924 137	-	-	2 655 125
	5250	за 2021г.	127 829	603 159	-	-	730 988
Строительство ЖК Графика (152)	5241	за 2022г.	730 988	1 924 137	-	-	2 655 125
	5251	за 2021г.	127 829	603 159	-	-	730 988

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	-	-	-
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	1	1	1
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	619 665	619 665	619 665
	5288	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

21 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)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
		за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)			
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	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 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		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.	-	-	-	-	-	-	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

21 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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	190 374	-	19 657	-	-	-	-	(80 007)	-	130 023	-	
	5521	за 2021г.	135 431	-	54 943	-	-	-	-	-	-	190 374	-	
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	190 374	-	19 657	-	-	-	-	(80 007)	-	130 023	-	
	5523	за 2021г.	135 431	-	54 943	-	-	-	-	-	-	190 374	-	
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	6 755	-	435 129	-	(422 883)	-	-	80 007	-	99 008	-	
	5530	за 2021г.	13 742	-	220 540	-	(227 527)	-	-	-	-	6 755	-	
в том числе:	5511	за 2022г.	4	-	1	-	(5)	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2021г.	-	-	6	-	(2)	-	-	-	-	4	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	6 403	-	225 683	-	(213 580)	-	-	80 007	-	98 513	-	
	5532	за 2021г.	13 535	-	218 418	-	(225 550)	-	-	-	-	6 403	-	
Авансы выданные	5513	за 2022г.	348	-	209 445	-	(209 298)	-	-	-	-	495	-	
	5533	за 2021г.	207	-	2 116	-	(1 975)	-	-	-	-	348	-	
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	197 129	-	454 786	-	(422 883)	-	-	X	-	229 031	-	
	5520	за 2021г.	149 173	-	275 483	-	(227 527)	-	-	X	-	197 129	-	

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				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 461 000	2 105 496	52 310	(754)	(754)	(1 906 041)	-	-	1 712 011
	5571	за 2021г.	831 341	591 682	38 879	(754)	(754)	(148)	-	-	1 461 000
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	639 822	1 901 847	13 386	-	-	(1 906 041)	-	-	649 014
	5572	за 2021г.	49 918	590 052	-	-	-	(148)	-	-	639 822
займы	5553	за 2022г.	819 072	203 649	38 924	-	-	-	-	-	1 061 645
	5573	за 2021г.	778 563	1 630	38 879	-	-	-	-	-	819 072
прочая	5554	за 2022г.	2 106	-	-	(754)	-	-	-	-	1 352
	5574	за 2021г.	2 860	-	-	(754)	-	-	-	-	2 106
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	203 108	2 427 424	(1 668)	(2 279 914)	-	1 906 041	-	-	2 254 991
	5580	за 2021г.	70 121	674 485	1 538	(543 184)	-	148	-	-	203 108
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	201 290	2 218 752	-	(2 071 369)	-	-	-	-	348 673
	5581	за 2021г.	69 971	673 261	-	(541 942)	-	-	-	-	201 290
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	145	957	-	(825)	-	-	-	-	277
	5583	за 2021г.	143	2	-	-	-	-	-	-	145
кредиты	5564	за 2022г.	1 668	-	(1 668)	-	-	1 906 041	-	-	1 906 041
	5584	за 2021г.	-	-	1 538	(18)	-	148	-	-	1 668
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	5	207 715	-	(207 720)	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	7	1 222	-	(1 224)	-	-	-	-	5
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 664 108	4 532 920	50 642	(2 280 668)	-	X	-	-	3 967 002
	5570	за 2021г.	901 462	1 266 167	40 417	(543 938)	-	X	-	-	1 664 108

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	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

21 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	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

21 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	-	-	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

21 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	4 299 062	1 149 243	-
в том числе:				
эскроу-счета	5801	4 299 062	1 149 243	-
Выданные - всего	5810	1	1	1
в том числе:				
Земельный участок 47:07:0722001:614	5811	1	1	1



Шматков Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Шматков Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

21 марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" "ГрафСтрой"

Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, дом 6,
литер А, пом. 32

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

1.1. Полное наименование фирмы в момент регистрации (с 29.04.19 г.) – Общество с ограниченной ответственностью «ГрафСтрой», после переименования (с 01.10.19 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "ГрафСтрой».

1.2. Юридический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.3. Фактический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.4. Дата государственной регистрации: 29 апреля 2019 г., основной государственный регистрационный N 1197847104586.

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.22г. составляет 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей. Уставный капитал на 31.12.22 г. оплачен участником полностью.

Учредитель компании и единственный участник - ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 КПП 780501001, ОГРН 1089847168267.

99,9 % долей ООО " МАВИС" владеет российская организация - ООО "УНР" ИНН 7805651230;

0,1% долей ООО «МАВИС» владеет российская организация – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993.

Конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой» являются граждане РФ:

- Франус Т.Д. – 65%
- прочие физические лица – менее 20% каждый.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" - генеральный директор Шматков Роман Витальевич.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2022 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99).

2.1. Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (ФСБУ 6/2020).

На начало отчетного периода на балансе предприятия числился 1 земельный участок во Всеволожском районе Ленинградской области:

Основные средства	Тыс. руб.	
	на 01.01.22	на 31.12.22
Земельный участок кадастровый номер № 47:07:0722001:614	619 664,8	619 664,8

Изменений в составе основных средств за 2022 год не произошло.

2.2. Состав выручки и затрат на производство (издержки обращения).

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» является осуществление функций Застройщика.

В июне 2019 году был приобретен земельный участок общей площадью 34 096 кв. м. во Всеволожском районе Ленинградской области (земли САОЗТ "Ручьи"), кадастровый номер 47:07:0722001:614 с разрешенным использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Разрешение на строительство RU47504307-129 от 30.12.14 г. было переоформлено на ООО «ГрафСтрой» решением от 27.06.19 г., срок действия – до 31.12.2026 г. На земельном участке ведется строительство жилого комплекса «ГРАФИКА».

На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. Первые договоры были зарегистрированы в январе 2021 года. На 31.12.22 г. открыты эскроу-счета в количестве 827 шт. на которые внесено 3 972 432 тыс. руб. (зарегистрированы договоры долевого участия в строительстве на общую сумму 4 299 062 тыс. руб.)

В составе реализации за 2022 учтены доходы от сдачи в аренду части земельного участка – 1 тыс. руб.

Затраты в незавершенном строительстве на 31.12.22 – 2 655 125 тыс. руб. (на 31.12.21 г. - 730 988 тыс. руб.), в т. ч. содержание Застройщика – 6 301 тыс. руб.

2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 229 031 тыс. руб., в т.ч. долгосрочная дебиторская задолженность в размере 130 023 тыс. руб., связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 3 967 004 тыс. руб., в т. ч. целевые займы и кредит на строительство МЖК – 3 616 701 тыс. руб. (из них долгосрочные – 1 710 660 тыс. руб.). Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2021 г. дебиторская задолженность составляла 197 129 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. составляла 1 664 108 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год: 0,2 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 0,1 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 0,1 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется силами привлеченной организации на основании договора оказания услуг с ООО «МАВИС».

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Выручка от оказания услуг застройщика признается по мере передачи квартир в завершенном строительстве МЖК дольщикам.

3.1.7. Расходы Застройщика учитываются на счете 08 в виде незавершенного строительства до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам обособленно от затрат на строительство.

3.1.8. Затраты по строительству объекта учитываются на счете 08.

3.1.9. Долгосрочные депозиты (срок размещения свыше 180 дней) учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.10. Краткосрочные депозиты (срок размещения менее 180 дней) учитываются в составе денежных средств.

3.1.11. Оплата услуг, товаров и работ, связанных со строительством объектов недвижимости в соответствии с законом № 214-ФЗ в отчете о движении денежных средств отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций», в т.ч. приобретенные земельные участки.

3.1.12. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. В отношении прочих видов запасов ФСБУ 5/2019 применяется перспективно.

3.1.13. Учет отложенных налоговых активов и обязательств по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

3.1.14. При классификации объектов аренды Общество руководствуется положениями ст. 5 ФСБУ 25/2018 «Аренда». По состоянию на 01.01.22г. и в течение 2022 года у Общества отсутствуют договоры аренды, в отношении которых следует признать в бухгалтерском учете право пользования активом.

4. Информация о связанных сторонах.

4.1. Связанные стороны на 31.12.22 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230

ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785	ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80%
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
Шматков Роман Витальевич	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2022 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

Долгосрочные займы от связанных сторон:

Займодавец	Договор, ставка	Вид, особенности	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2022 году	Возвращено /погашено % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. долг / %
ООО МАВИС	№ 08/ЦЗ от 15.05.2019, 9%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	283 462,5/	-/ 25 511,6	-/-	283 462,5/ 89 184,5
ООО МАВИС	№ 09 от 16.05.2019, 0%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	100,2/	-/-	-/-	100,2/
ООО МАВИС	№ 24/07/22-М от 24.06.22, 0%	Долгосрочный (до 30.12.27)	-/-	202 370,4/		202 370,4
ООО МАВИС	№ 29/07/ЦЗ от 29.07.2019, 3%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	446 412,1/ 25 424,8	1 279/ 13 412,4	-/-	447 691,1/ 38 837,2

Все займы субординированы под обязательства по кредитному договору с ПАО Банк ВТБ.

В 2022 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2022 году:

В 2022 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не оказывало услуг связанным сторонам.

Оказано услуг связанными сторонами в 2022 году:

ООО "МАВИС":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 01.01.22г. – 26 300 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.22 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 161 626 тыс. руб. (в т. ч.: агентские услуги по продаже недвижимости – 158 855 тыс. руб., сопровождение – 2 629 тыс. руб., аренда офиса – 143 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 31.12.22 г. - 49 194 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.22 г. - отсутствует.

В 2022 году было подписано соглашения об уступке от 24.06.22 г. на общую сумму 202 370 тыс. руб., которые были новированы в беспроцентный договор займа.

ООО "МАВИС-Монолит":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.22 г. - 30 397 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.22 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 9 901 тыс. руб. (в т. ч.: услуги лаборатории – 9 481 тыс. руб., авторского надзора – 420 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.22 г. - 29 855 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.22 г. - отсутствует.

ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 01.01.22 г. – 10 068 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.22 г. – отсутствует.

Услуги не оказывались.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 31.12.22 г. – 10 068 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.22 г. – отсутствует.

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 01.01.22 г. – 133 374 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.22 г. – 6 401 тыс. руб.

Оказано услуг по договорам генерального подряда – 1 909 548 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 31.12.22 г. – 258 623 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.22 г. – отсутствует.

В 2022 году отсутствовали операции со следующими связанными сторонами:

ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609

ООО «Невский-54» ИНН 7805765164

ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512

ООО «Альянс» ИНН 7805650967

ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993

ООО «Сфера» ИНН 7805697250

ООО «УНР» ИНН 7805651230

ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571

ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916

ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580

ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785

ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387

ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138

ООО «Стройтек» ИНН 4703136066

ООО «Максима» ИНН 7805469623

ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405

ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047

ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812

Выплаты административно-управленческому персоналу в 2022 году:

Составили – 186 тыс. руб., налоги – 80 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 24 тыс. руб., страховые взносы – 56 тыс. руб.)

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2022 году были получены заемные средства от связанных сторон. Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

19.10.20 г. был заключен кредитный договор № 59/20 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 1 корпуса ЖК «Графика». Размер кредитной линии – 2 млрд. руб., ставка по договору – 0,1% годовых, срок действия договора – до 31.01.2024 г. Объемы финансирования строительства обеспечены эскроу. В 2023 году планируется досрочное погашение кредита в связи с завершением строительства корпуса 1 ЖК «Графика». По состоянию на 31.12.22г. заемные средства отражены в составе краткосрочных.

Тогда же был заключен кредитный договор № 60/20 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 2 корпуса ЖК «Графика». Размер кредитной линии – 1,519 млрд. руб., ставка по договору в 2022 году варьировалась в зависимости от остатков денежных средств на эскроу-счетах, срок действия договора – до 31.10.2024 г.

Кредит обеспечен независимой банковской гарантией АО «Корпорация МСП».

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. Долг / %	Получено /начислены % в 2022 году	Возвращено/погашено % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. Долг / %
ПАО БАНК ВТБ	59/20 от 19.10.20 г.	краткосрочный	552 480/ 1 070	1 350 641/ 1 850	-/-	1 903 120/ 2 920
ПАО БАНК ВТБ	60/20 от 19.10.20 г.	долгосрочный	87 342/ 598	551 206/ 9 868	-/-	638 548/ 10 466

В 2022 году с Банком ВТБ заключены 3 кредитных договора на общую сумму 3,3 млрд. руб., финансирование по которым не поступало.

6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавались.

7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.22 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 10,3 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников составила 1 человек.

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 9 947 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 010 тыс. руб.

Непокрытый убыток: 63 тыс. руб.

10. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 59/20, 60/20, 61/20 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Графика» (кад. № 47:07:0722001:614, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи». Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 1 тыс. руб.

11. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.

Общество считает незначительным возможность влияния финансовых, правовых и т.п. рисков на хозяйственную деятельность.

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2022 году не осуществлялись.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество располагает достаточными источниками финансирования, имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

12. Информация об экологической деятельности

Общество в своей деятельности не оказывает существенного негативного влияния на состояние окружающей среды.

13. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

14. Прочие сведения.

Пандемия covid-19 в течении 2022 года не оказала существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации в течение 2022 года, не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

В течение 2022 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принималось.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ГрафСтрой»




Р.В. Шматков



ООО «Джетта-аудит»

прошито и пронумеровано

30 Придусаев фелет листов

генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

[Signature]
Порова Е. А.

