



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской

(финансовой) отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик
«КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»; ОГРН 123926015883, местонахождение 236009, г. Калининград, ул. Краснокаменная, д. 42, литер Б, кабинет 201), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое ООО «Специализированный застройщик «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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.



Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел I Пояснений), в котором указано, что представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Мы не выражаем модифицированное мнение, в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и Общего собрания участников Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской



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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 (финансовой) 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;


д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель аудиторского задания,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимого аудитора,

**Генеральный директор
ООО «Финансовая Гармония»**




Богданова /Елена Валерьевна
Квалификационный аттестат
аудитора № К 030567 от 30.10.2009
ОРНЗ 21006000044



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Гармония» (ООО «Финансовая Гармония»), ОГРН 1137746423286;

236001, Россия, г. Калининград, ул. Горького дом 176 Г, корпус 1, офис VI;

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с 21.02.2020 (основной регистрационный номер записи 12006058217)

31 июля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной
ответственностью

/ **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

236029, Калининградская обл., Калининград г., Краснокаменная ул., дом 42, офис ЛИТЕР Б
КАБИНЕТ 201

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

7729741031

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

1137746423286

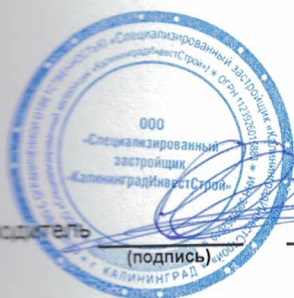
Коды		
Форма по ОКУД		
0710001		
Дата (число, месяц, год)		
31	12	2022
по ОКПО		
3906262040		
по ОКВЭД 2		
41.20		
по ОКОПФ / ОКФС		
12300	16	
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	708 902	384 359	303 400
2.2	в том числе: Строительство инвестиционного объекта (СИО)		653 062	341 114	296 839
4.1	Запасы, предназначенные для СИО		2 665	11 527	2 486
5.1	Дебиторская задолженность, связанная с СИО		53 175	31 718	4 075
	Итого по разделу I	1100	708 902	384 359	303 400
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3 477	8	-
	в том числе: зadolженность по договорам долевого участия		3 477	-	-

3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 400	22 755	39 898
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	155 456	246 273	206 158
	в том числе:		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	168 333	269 036	246 056
	БАЛАНС	1600	877 235	653 395	549 456



Показатели	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	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	157 188	172 642	128 427
	Итого по разделу III	1300	197 188	212 642	168 427
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	511 935	155 454	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	511 935	155 454	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	-	20 000
5.3	Кредиторская задолженность	1520	168 112	285 299	361 029
	в том числе:				
	задолженность перед учредителем		95 150	22 522	22 522
	задолженность по обязательствам перед дольщиками		-	179 227	296 142
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	168 112	285 299	381 029
	БАЛАНС	1700	877 235	653 395	549 456



Руководитель

Шимко Вадим Николаевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Валовая прибыль (убыток) в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
3906262040		
41.20		
12300	16	
384		

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	45 101	40 658
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	45 101	40 658
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	45 101	40 658
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	15 126	8 361
	Проценты к уплате	2330	(28)	(3)
4.1	Прочие доходы	2340	2	117
	Прочие расходы	2350	(139)	(491)
4.1	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	60 062	48 642
	Налог на прибыль	2410	(2 888)	(2 647)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 888)	(2 647)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.1	Чистая прибыль (убыток)	2400	57 174	45 995

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	57 174	45 995
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Шимко Вадим Николаевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	0710004	
31	12	2022
ИНН	3906262040	
по ОКПО	41.20	
по ОКВЭД 2	12300	16
по ОКЕИ	384	

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КАЛИНИНГРАДИНВЕСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

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)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	40 000	-	-	-	128 427	168 427
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	45 995	45 995
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	45 995	45 995
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 780)	(1 780)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 780)	(1 780)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

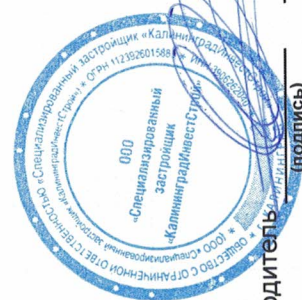
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственный вклад, выкупленная у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	40 000	-	X	-	172 642	212 642
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	57 174	57 174
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	57 174	57 174
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(72 628)	(72 628)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	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	(72 628)	(72 628)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	40 000	-	-	-	157 188	197 188

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

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

3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	197 166	212 642	168 427



Руководитель Шимко Вадим Николаевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика
налогообложение
Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
/ Частная собственность
в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
3906262040		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20 992	187 424
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8	317
от продажи лицензий, патентов, авторских прав, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
расчеты по договорам долевого участия	4114	20 984	187 107
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(470 201)	(289 746)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(467 750)	(279 236)
в связи с оплатой труда работников	4122	(359)	(2 199)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(896)	(5 447)
прочие платежи	4129	(1 196)	(2 864)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(449 209)	(102 322)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	29 247	41 405
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	14 121	33 044
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	15 126	8 361
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(367)	(15 922)
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	(367)	(15 900)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(22)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	28 880	25 483

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	358 018	124 654
в том числе:			
получения кредитов и займов	4311	358 018	124 654
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	(28 506)	(7 700)
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	(28 506)	(7 700)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	329 512	116 954
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(90 817)	40 115
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	246 273	206 158
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	155 456	246 273
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Шимко Вадим Николаевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

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

6.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

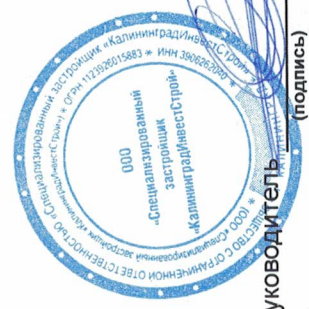
1.4. Нематериальные активы в бухгалтерском учете по состоянию на 31 августа 2021 г.		1.4. Нематериальные активы в бухгалтерском учете по состоянию на 31 августа 2022 г.	
Код	Наименование показателя	Код	Наименование показателя
6130	Всего		
6131	в том числе:		

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.6. Незаконченные и перформансные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	Увеличен за период	принято в учет в качестве нематериальных активов или НИОКР	На конец периода
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель Шимко Вадим Николаевич
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

3. Основные средства
3.1. Износные и амортизационные средства

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Износные средства				Перенесено		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	перенесено	накопленный износ и убытки от обесценения	Перенесено	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

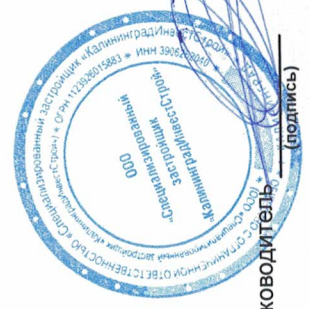
Наименование показателя	Код	Период	Изменение стоимости		Итого	Итого в конце периода	Итого в начале периода
			на начало года	за период			
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	341 114	536 224	(223 276)	653 062	-
	5250	за 2021г.	296 639	391 457	(347 162)	341 114	-
в том числе: ЖК "ТРИ КИТА"	5241	за 2022г.	341 114	535 224	(223 276)	653 062	-
	5251	за 2021г.	296 639	391 457	(347 162)	341 114	-

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		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	-	-

Итого по балансу на 31 июля 2023 г.		31.07.2023	31.07.2022
Переданные в аренду основные средства, исключенные из баланса	5280	-	-
Переданные в аренду основные средства, исключенные из баланса	5281	-	-
Полученные в аренду основные средства, исключенные из баланса	5282	-	-
Полученные в аренду основные средства, исключенные из баланса	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	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-
	5288	-	-

Руководитель _____ (подпись)
 Шимко Вадим Николаевич _____ (расшифровка подписи)

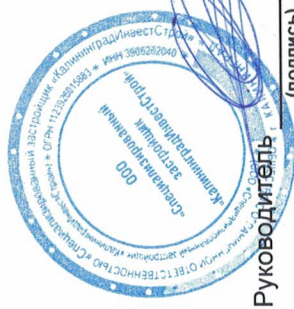


28 июля 2023 г.

3. Финансовые показатели
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		выбыло (погашено)	наисчисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	22 755	-	2 571	(15 926)	-	-	-	9 400
	5315	за 2021г.	39 898	-	15 900	(33 043)	-	-	-	22 755
в том числе:										
Займы выданные	5306	за 2022г.	22 755	-	2 571	(15 926)	-	-	-	9 400
	5316	за 2021г.	39 898	-	15 900	(33 043)	-	-	-	22 755
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	22 755	-	2 571	(15 926)	-	-	-	9 400
	5310	за 2021г.	39 898	-	15 900	(33 043)	-	-	-	22 755

3.2. Иное использование денежных финансовых вложений		на 31 августа 2021	на 31 августа 2022
Код	наименование показателя	на 31 августа 2021	на 31 августа 2022
5320	финансовые вложения, переданные в залог - всего	-	-
5321	в том числе:	-	-
5325	финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	-	-
5326	в том числе:	-	-
5329	Иное использование финансовых вложений	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Шимко Вадим Николаевич
 (расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

Наименование показателя	Код	Период	Итого за 2021 год			Итого за 2022 год			сальдо остатков	сальдо остатков	сальдо остатков	сальдо остатков
			сальдо остатков	выпуск продукции	сальдо остатков	сальдо остатков	выпуск продукции	сальдо остатков				
Запасы в виде	5400	за 2021г.	11 637	207 476	11 637	207 476	-	2 665	-	-	2 665	
	5420	за 2021г.	2 486	119 028	2 486	119 028	-	11 527	-	-	11 527	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	11 527	207 475	11 527	207 475	-	2 665	-	-	2 665	
	5421	за 2021г.	2 486	119 028	2 486	119 028	-	11 527	-	-	11 527	
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

8. Дебиторская и кредиторская задолженность
 8.1. Расчеты и дебиторская задолженность
 Миллионы рублей

Наименование показателя	Код	Период	На 30.06.2022 года		Поступления				Выплаты				На 30.06.2021 года		
			Учитывая по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	предоставления процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	погашения по Договору в краткосрочную задолженность	погашения по Договору в долгосрочную задолженность	погашения по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	31 718	-	28 201	-	(3 267)	-	-	-	-	-	-	56 652	-
	5530	за 2021г.	4 075	-	34 132	-	(6 488)	-	-	-	-	-	-	31 718	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	8	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	36	-	290	-	(317)	-	-	-	-	-	-	8	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	31 710	-	28 201	-	(3 259)	-	-	-	-	-	-	56 652	-
	5532	за 2021г.	4 039	-	33 842	-	(6 171)	-	-	-	-	-	-	31 710	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	31 718	-	28 201	-	(3 267)	-	-	-	-	-	-	56 652	-
	5520	за 2021г.	4 075	-	34 132	-	(6 488)	-	-	-	-	-	-	31 718	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	155 454	379 481	-	(23 000)	-	-	-	-	511 935	
	5571	за 2021г.	20 000	143 154	-	(7 700)	-	-	-	-	155 454	
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	118 654	332 404	-	-	-	-	-	-	451 058	
	5572	за 2021г.	-	118 654	-	-	-	-	-	-	118 654	
займы	5553	за 2022г.	36 800	47 077	-	(23 000)	-	-	-	-	60 877	
	5573	за 2021г.	20 000	24 500	-	(7 700)	-	-	-	-	36 800	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	285 299	213 786	-	(330 973)	-	-	-	-	168 112	
	5580	за 2021г.	361 029	237 715	-	(313 445)	-	-	-	-	285 299	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	83 468	138 270	-	(150 831)	-	-	-	-	70 907	
	5581	за 2021г.	38 523	233 065	-	(188 120)	-	-	-	-	83 468	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	82	2 888	-	(915)	-	-	-	-	2 055	
	5583	за 2021г.	3 842	4 650	-	(8 409)	-	-	-	-	82	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	22 522	72 628	-	-	-	-	-	-	95 150	
	5586	за 2021г.	22 522	-	-	-	-	-	X	X	22 522	
задолженность по обязательствам перед должниками	5567	за 2022г.	179 227	-	-	(179 227)	-	-	-	-	179 227	
	5587	за 2021г.	296 142	-	-	(116 915)	-	-	X	X	680 047	
Итого	5550	за 2022г.	440 753	593 267	-	(353 973)	-	-	X	X	440 753	
	5570	за 2021г.	381 029	380 869	-	(321 145)	-	-	X	X	440 753	

№ п/п	Наименование	Код	Единица измерения	Количество	Стоимость
1	Итого	0000			
2	Итого	0001			
3	Итого	0002			
4	Итого	0003			
5	Итого	0004			

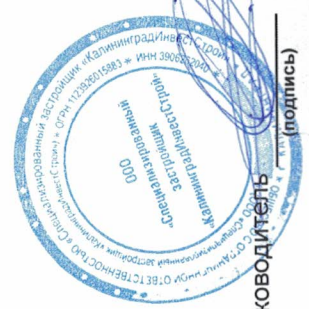


Руководитель Шимко Вадим Николаевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

Наименование	Код	Сумма	Сумма
Получено в кассу		478 838	478 838
в том числе:			
средств акционеров, размещенных на счетах в кассу	5601	478 838	478 838
Выданы:	5610	878 300	878 300
в том числе:			
обеспечение обязательств по кредитному договору	5611	40 000	40 000
Договор ипотеки № 56/21/м1 от 30.06.2021	5612	838 300	838 300

К БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ
 СПЕЦИАЛЬНОМУ
 «КАЛИНИНГРАД»



Руководитель Шимко Вадим Николаевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»
ЗА 2022 ГОД

Содержание

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	3
1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
2.1. Краткая характеристика деятельности.....	4
2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике.....	5
2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества.....	5
II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ	5
1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	7
III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	8
3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса.....	8
3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса.....	9
3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса.....	9
3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса.....	9
3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса.....	10
3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса.....	10
3.2.2.1. Займы и кредиты.....	10
3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса.....	11
IV. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	12
V. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)	12
VI. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	13
VII. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	14
VIII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ	14
IX. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	14
X. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
XI. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ ..	15
XII. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	16
XIII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ	17
XIV. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА	17

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1.1 Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»
- 1.2 Сокращенное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ»
- 1.3 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
- 1.4 Юридический адрес: 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер Б, кабинет 201
- 1.5 Почтовый адрес: 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер Б, кабинет 201
- 1.6 ИНН: 3906262040
- 1.7 ОГРН: 1123926015883
- 1.8 Дата государственной регистрации: 28.03.2012
- 1.9 Основные виды деятельности Общества: 41.20 строительство объектов жилой недвижимости
- 1.10 Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года: 1 чел.
- 1.11 Уставный капитал Общества на конец отчетного года: 40 000 тыс. руб.
- 1.12 Аудитор Общества: ООО «Финансовая Гармония»
- 1.13 Органы управления Общества: единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАЛИНИНГРАДИНВЕСТСТРОЙ» в соответствии с приказом №3 от 25.03.2015 г. Шимко В.Н.

Выплаты в адрес основного управленческого персонала осуществлялись, в виде заработной платы в 2021 г. составили 2 199 тыс. руб., в 2022 г. – 359 тыс. руб. *

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

1.14 Главный бухгалтер

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию ООО «КРАФТ» (ИНН 3906501113) согласно договора аутсорсинга № 01/2020/КИС от 01.12.2020 г. Стоимость услуг за 2021 г. составила 1 600 тыс. рублей, в 2022 г. – 1 400 тыс. руб.

1.15 Режим налогообложения: УСН 6%

1.16 Статус общества

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

2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.

К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «Тихорецкая» 4 дом, ЖК «Левада»:

1. ЖК «Тихорецкая» 4 дом (далее «Проект 1»), состоит из 2 этапов:
 - 1.1. ЖК «Тихорецкая» 4 дом 1 этап – «Комплекс многоквартирных жилых домов по ул. Тихорецкой в г. Калининграде. Жилой дом №4. Секции №3, №4, №5», введен в эксплуатацию 01.07.2021г.
 - 1.2. ЖК «Тихорецкая» 4 дом 2 этап – «Комплекс многоквартирных жилых домов по ул. Тихорецкой в г. Калининграде. Жилой дом №4. Секции №1, №2», введен в эксплуатацию 13.12.2022г.
2. ЖК «Левада» (далее «Проект 2») состоит из 5 этапов:
 - 2.1. ЖК «Левада» 1 этап – согласно разрешения на строительство №39-RU39301000-211-2021 от 01.04.2021г. «Комплекс многоквартирных домов (I этап). Жилые дома №1, №2.». Плановый срок ввода объекта в эксплуатацию – 2 кв. 2024. Готовность объекта -65%.
 - 2.2. ЖК «Левада» 2 этап - согласно разрешения на строительство №39-RU39301000-854-2021 от 01.12.2021г. «Комплекс многоквартирных домов (II этап). Жилые дома №3». Открытие продаж по объекту планируется в 4 квартале 2023г. Плановый срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 кв. 2026г. Готовность объекта – 3%
 - 2.3. ЖК «Левада» 3 этап – строительство и реализация объекта планируется с 3 кв. 2024г.
 - 2.4. ЖК «Левада» 4 этап – строительство и реализация объекта планируется с 4 кв. 2024г.
 - 2.5. ЖК «Левада» 5 этап – строительство и реализация объекта планируется с 2 кв. 2025г.

Строительство Жилого комплекса 1, осуществлялась на собственном земельном участке по адресу: Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Тихорецкая, с кадастровым номером №39:15:150801:1379 (далее «Участок 1»).

Строительство Жилого комплекса 2, осуществлялась на собственном земельном участке по адресу: Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Тихорецкая, с кадастровым номером №39:15:150801:2644 (далее «Участок 2»).

Таблица 1
Характеристики земельных участков:

Наименование	Участок 1	Участок 2
Кадастровый номер	39:15:150801:1379	39:15:150801:2644
Площадь	29 281 кв. м.	42 686,00 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Форма собственности	Права	Права
Кадастровая стоимость	99 883 347 руб.	195 640 610 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-	Договор об ипотеке земельного участка № 56/21/и1.

2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике

2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «Тихорецкая дом 4 5 этап» и ЖК «Левада 1 этап». За отчетный период организация получила доходы в виде прочего дохода от ввода домов в эксплуатацию и передачу объектов дольщикам. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялся с привлечением кредитной линии Банка ВТБ (ПАО) и получением займов от контрагентов.

II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

II. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
2020 год					
Основные средства	1150	296 839	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	296 839	
Запасы	1210	2 486	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	2 486	
Дебиторская задолженность	1230	159 074	1230	0	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		154 325		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	4 075	
Доходы будущих периодов	1530	450 578	1530	0	Изменение Учетной политики
Кредиторская задолженность	1520	65 450	1520	361 029	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	704 455	1600	549 456	Изменение Учетной политики
2021 год					
Основные средства	1150	341 114	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	341 114	
Запасы	1210	11 527	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	11 527	
Дебиторская задолженность	1230	392 452	1230	8	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия (без использования валютных счетов – Проект 1)		21 070		0	
в т.ч. задолженность участников долевого участия (с использованием валютных счетов – Проект 2)		339 665		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	31 718	
Доходы будущих периодов	1530	539 961	1530	0	Изменение Учетной политики
в т.ч. по Проекту 1		200 296		0	
в т.ч. по Проекту 2		339 665		0	
Кредиторская задолженность	1520	106 064	1520	285 299	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	1 014 121	1600	653 395	Изменение Учетной политики
2022 год					
Основные средства	1150	653 062	1150	0	Изменение Учетной политики, исправление
Прочие внеоборотные активы	1190	0	1190	653 062	

«Строительство инвестиционного объекта (СИО)»					счетной ошибки
Запасы	1210	2 664	1210	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	2 665	
Дебиторская задолженность	1230	53 056	1230	3 477	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	53 175	
Кредиторская задолженность	1520	69 366	1520	168 112	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие обязательства	1550	95 150	1550	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Валюта баланса	1600	873 638	1600	877 235	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки

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

2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в

разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

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

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

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

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

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

II. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 653 395 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 384 359 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 269 036 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 877 235 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 708 902 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 168 333 тыс. руб.

3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

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

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

- По состоянию на 31.12.2021 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 384 359 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 341 114 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 11 527 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 31 718 тыс. руб.
- По состоянию на 31.12.2022 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 708 902 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 653 062 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 2 665 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 53 175 тыс. руб.

3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса

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

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

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

- По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 269 036 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 246 273 тыс. руб., финансовые вложения (строка 1240) в сумме 22 755 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 8 тыс. руб.;
- По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 168 333 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 155 456 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 3 477 тыс. руб., финансовые вложения (строка 1240) в сумме 9 400 тыс. руб.

3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 212 642 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 155 454 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 285 299 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 197 188 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 511 935 тыс. руб.

- Краткосрочные обязательства на сумму 168 112 тыс. руб.

3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

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

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 45 995 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль – 57 174 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	172 642
Чистая прибыль 2022г.	57 174
Начисление дивидендов к выплате	(72 628)
Итого	157 188

3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные кредиты от кредитной организации и займы от контрагентов на сумму 511 935 тыс. руб., в т.ч. заемные средства, представленные кредитными организациями, составили 451 058 тыс. руб., займы, предоставленные сторонними организациями, составили 60 876 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «Тихорецкая 4 дом 5 этап» и ЖК «Левада». На 31.12.2022 году стадия готовности составила: ЖК «Тихорецкая 4 дом 5 этап» - 100%, ЖК «Левада 1 этап» - 65%, ЖК «Левада» 2 этап – 3%.

3.2.2.1. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по кредитам и займам с учетом начисленных на конец отчетного периода процентов.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по кредитам и займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 511 935 тыс. руб. в т. ч.

- сумма основного долга кредита 451 058 тыс. руб.
- сумма основного долга по займам 60 877 тыс. руб.

С Банком ВТБ (ПАО) заключен кредитный договор № 56/21 от 30.08.2021г. на проектное финансирование ЖК «Левада 1 этап».

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

- кадастровый номер: 39:15:150801:2644;

- адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Тихорецкая;
- площадь, м2: 42 686,00;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка;
- кадастровая стоимость – 195 640 610 руб.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 3

№ договора	Дата договора	Срок погашения	Остаток задолженности	Предоставленное обеспечение
№30/12/КИС	30.12.2021	30.07.2027	1 400	без обеспечения
№17/05 от 17.05.2021	17.05.2021	30.07.2027	300	без обеспечения
№25/12/ЗЧ от 25.12.2020	25.12.2020	30.07.2027	9 900	без обеспечения
№12/12	12.12.2022	30.07.2027	16 000	без обеспечения
№16/09 от 16.09.2021	16.09.2020	30.07.2027	2 000	без обеспечения
№30/11/КИ	30.11.2022	30.07.2027	4 700	без обеспечения
№2/09	01.10.2022	30.07.2027	1 963	без обеспечения
№25/12	25.12.2023	30.07.2027	600	без обеспечения
№24/12/ЗЧ от 24.12.2020	24.12.2020	30.07.2027	5 500	без обеспечения
№16/09/ЛК от 16.09.2021	16.09.2021	30.07.2027	1 000	без обеспечения
№ 12/08 от 12.08.2022	12.08.2021	30.07.2027	2 500	без обеспечения
№ 22/04	22.04.2022	30.07.2027	1 013	без обеспечения
№30/12	30.12.2022	30.07.2027	1 200	без обеспечения
№20/09	20.09.2022	30.07.2027	12 000	без обеспечения
№28/12	28.12.2022	30.07.2027	800	без обеспечения
X	X	X	60 877	X

Срок погашения займов до 30.07.2027 г., по ставке от 1,5 до 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

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

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 285 299 тыс. руб., в т.ч. задолженность перед учредителем 22 522 тыс. руб.

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

- обязательства по договорам долевого участия ЖК Тихорецкая, в сумме 179 227 тыс. руб.
- задолженность по полученным материалам, в сумме 4 158 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 79 198 тыс. руб.
- задолженность по заработной плате и налогам, в сумме 194 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 168 112 тыс. руб.

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

- задолженность перед учредителем, в сумме 95 150 тыс. руб.
- задолженность по полученным материалам, в сумме 2 231 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 68 676 тыс. руб.
- задолженность по налогам, в сумме 2 055 тыс. руб.

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

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

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

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

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

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

В 2022г. было получено разрешение на ввод в эксплуатацию по ЖК «Тихорецкая 4 дом 5 этап».

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

Таблица 4

Тыс. руб.

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Выручка	45 101	40 658
Себестоимость продаж	-	-
Проценты к получению	15 126	8 361
Проценты к уплате	(28)	(3)
Прочие доходы	2	117
Прочие расходы	(139)	(491)
Налоги к уплате	(2 888)	(2 647)
Чистая прибыль	57 174	45 995

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

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

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

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

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

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

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

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

Денежными потоками организации не являются:

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

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

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

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

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

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

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

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

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

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

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

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

V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

- Участники Общества:

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

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

Управленческий состав:

директор Шимко В.Н.

исполнительный директор Нестеренко О.А.

Прочие связанные стороны:

ИП Нестеренко А.А.

Таблица 4

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителям, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 877 235 тыс. руб.)
1	<u>ООО БалтСтройБизнес</u>	Займ полученный	10 200	1,17
2	<u>ООО «ВестБалтСтрой»</u>	Займ полученный	16 000	1,82
3	<u>ООО «БалтСтройБизнес»</u>	Кредиторская задолженность	2035	0,23
4	<u>ООО «КСК»</u>	Кредиторская задолженность	357	0,04
5	<u>ООО «КСК-39»</u>	Займ предоставленный	9 400	1,08
Прочие связанные стороны				
1	<u>ИП Нестеренко А. А.</u>	Авансы выданные	130	0,02

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

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

VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

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

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прекращаемой деятельности нет.

X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

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

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

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

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

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

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

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

Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательств)

значение показателя - более 1

$$Н1 = (\text{сумма баланса} + \text{задолженность дольщиков по ДДУ}) / \text{сумма обязательств по ДДУ}$$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	877 235
Привлечение денежных средств по ДДУ (сч. 76.11)	520 600
Сумма обязательств по ДДУ (сч. 86)	520 600
Показатель Н1	2,68

Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)

значение показателя - менее 1

$$Н2 = (\text{внеоборотные активы} + \text{дебиторская задолженность} + \text{краткосрочные финансовые вложения} - \text{стоимость активов незавершенного строительства}) / (\text{долгосрочные обязательства} + \text{краткосрочные обязательства})$$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
внеоборотные активы (строка 1100)	708 902
дебиторская задолженность (строка 1230)	3 477
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	9 400
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	653 062
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	511 935
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	168 112
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр.1530	197 188
Показатель Н2	0,1

XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ПАО ВТБ по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавирусной пандемии и военной операции практически все россияне потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.
- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки.

- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.
- инфляция.

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

Налоговые риски

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

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

Правовые риски

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

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

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

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

ХII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ

Ход реализации проекта ЖК «Тихорецкая 4 дом 5 этап» и ЖК «Левада»:

В 2022 получены разрешения на ввод по ЖК «Тихорецкая 4 дом 5 этап».

ЖК «Левада» находится в стадии строительства.

ХIII. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

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

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

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

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

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

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.



«28» июля 2023 года


Шимко В.Н.

Прошито и пронумеровано

48 (сорок восемь) листов

Генеральный директор
Богданова Е.В.

Богданова

