

ООО «ОКГ Аудит»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «БалтКом»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БалтКом» (ОГРН 1167847069895), 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 за 2022 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства

отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск 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 аудируемого лица;

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

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

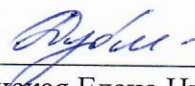


Манухин Александр Викторович
ОРНЗ 22006146666



Руководитель аудиторской организации:

Генеральный директор ООО «ОКГ Аудит»



Дубинянская Елена Николаевна
ОРНЗ 21706033588

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ОКГ Аудит»,
ОГРН 1057812882863 ,
191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 7Н.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606074470

05 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом"	по ОКПО		09702092
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7801299628
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	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 199034, Санкт-Петербург г, Бугский пер, д. № 4, лит. А			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ОКГ АУДИТ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		7839324048
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП		1057812882863

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	-	-	-
2	Основные средства	1150	348	530	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	348	530	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	660 000	284 000
	в том числе:				
3.1	Вклад в уставный капитал других организаций	11701	-	660 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	150	55	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 089 583	611 450	11 164
	в том числе:				
2.2	Целевые расходы на строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек	11901	1 498 076	611 301	11 164
2.2	Земельный участок под строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек	11902	1 390 022	-	-
2.2	Целевые расходы ЖК Мануфактура Джеймс Бек на строительство объекта социальной инфраструктуры	11903	201 231	-	-
	Страхование СМР рисков	11904	254	149	-
	Итого по разделу I	1100	3 090 081	1 272 035	295 164
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	243 012	97 605	61
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	226	226	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	60	60	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	5 636	1 942	-
	НДС при строительстве ЖК	12204	237 090	95 377	61
5	Дебиторская задолженность	1230	3 432 170	2 333 676	4 338
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	289 029	73 499	4 336
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	3	2
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	2	-	-
5.1	Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	12304	3 143 139	2 260 174	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	466	10	23
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	466	10	23
	Прочие оборотные активы	1260	513	131	1
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	513	131	1
	Итого по разделу II	1200	3 676 161	2 431 422	4 423
	БАЛАНС	1600	6 766 242	3 703 457	299 587

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	750 600	21	22
	Итого по разделу III	1300	750 610	31	32
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	2 833 069	1 402 620	299 475
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные кредиты	14101	1 942 225	596 305	-
5.3	Долгосрочные займы	14102	742 116	744 570	289 040
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	12 773	139	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	14104	135 955	61 606	10 435
	Отложенные налоговые обязательства	1420	151	55	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 143 139	2 260 174	-
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	14501	3 143 139	2 260 174	-
	Итого по разделу IV	1400	5 976 359	3 662 849	299 475
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	38 520	40 303	80
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	36 915	40 303	50
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15202	275	-	30
5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	687	-	-
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	643	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	753	274	-
	в том числе:				
7	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	639	232	-
7	Оценочные обязательства по страховым взносам	15402	114	42	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	39 273	40 577	80
	БАЛАНС	1700	6 766 242	3 703 457	299 587

Руководитель

(подпись)

Федоров Иван Иванович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом"	ИНН	09702092		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7801299628		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / 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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 410 537	-
10.5	в том числе: Долевое участие в российских организациях	23101	1 410 537	-
	Проценты к получению	2320	55	-
	в том числе: Проценты к получению	23201	55	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
10.5	Прочие расходы	2350	(660 002)	(1)
	в том числе: Расходы, связанные с участием в российских организациях	23501	(660 000)	-
	Расходы не принимаемые в НУ		(2)	(1)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	750 590	(1)
	Налог на прибыль	2410	(11)	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(11)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	750 579	(1)

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	750 579	(1)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Федоров Иван Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г. г. Петербург

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
09702092		
7801299628		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPF / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	10				22	32
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	X	
реорганизация юридического лица	3216				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X		(1)	(1)
переоценка имущества	3222	X	X		X	(1)	(1)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226				X		
дивиденды	3227	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	-	-	-	21	31
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	750 579	750 579
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	750 579
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	750 579
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	750 600	750 610

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	750 610	31	32



Руководитель Федоров Иван Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом"**
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

по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
09702092		
7801299628		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	515	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Проценты от размещения денежных средств на депозитных счетах	4114	55	-
прочие поступления	4119	460	-
Платежи - всего	4120	(1 351 255)	(675 848)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 330 198)	(667 430)
в связи с оплатой труда работников	4122	(15 309)	(8 074)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(11)	(30)
Госпошлина и прочие налоги и сборы	4125	(282)	(77)
Услуги банка	4126	(5 123)	(42)
прочие платежи	4129	(332)	(195)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 350 740)	(675 848)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 730	-
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	7 730	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(376 000)
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	-	(376 000)
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	7 730	(376 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 346 366	1 051 842
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 346 366	1 051 842
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	(2 900)	(7)
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	(2 900)	(7)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 343 466	1 051 835
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	456	(13)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10	23
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	466	10
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Федоров Иван Иванович

(расшифровка подписи)

3 февраля 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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	начислено амортизации	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
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:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	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 Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	560	(30)	-	-	-	(182)	-	-	-	560	(212)
	5210	за 2021г.	-	-	560	-	-	(30)	-	-	-	560	(30)
Макет архитектурный ЖК "Джеймс Бек" 1:150	5201	за 2022г.	560	(30)	-	-	-	(182)	-	-	-	560	(212)
	5211	за 2021г.	-	-	560	-	-	(30)	-	-	-	560	(30)
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	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 в том числе:	5240	за 2022г.	611 301	2 478 028	-	-	3 089 329
	5250	за 2021г.	11 164	601 839	(1 142)	(560)	611 301
Объект незавершенного строительства г. Санкт-Петербург, ул. Благоева, д. 9, литер А	5241	за 2022г.	-	200 022	-	-	200 022
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок, общей площадью 12 567; кадастровый номер 78:07:0003028:3605; расположенный по адресу: Петроградская набережная, южнее дома 38	5242	за 2022г.	-	1 390 022	-	-	1 390 022
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
КТПП 630/10/0,4	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	805	(805)	-	-
Трансформатор силовой масляный ТМГ21-630/10/0,4ДУн	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	337	(337)	-	-
Макет архитектурный ЖК "Джеймс Бек" 1:150	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	560	-	-	-
Строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек	5246	за 2022г.	611 301	886 775	-	(560)	1 498 076
	5256	за 2021г.	11 164	600 137	-	-	611 301
Капитальный ремонт объекта незавершенного строительства г. Санкт-Петербург, ул. Благоева, д. 9, литер А	5247	за 2022г.	-	1 209	-	-	1 209
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	-	63 304	63 304
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 * Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	660 000	-	421 600	(1 081 600)	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	284 000	-	376 000	-	-	-	-	-	-	660 000	-
в том числе:													
Вклад в УК ООО "АРС"	5302	за 2022г.	200 000	-	-	(200 000)	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вклад в УК ООО "ТЕХМАШ"	5303	за 2022г.	238 400	-	421 600	(660 000)	-	-	-	-	-	200 000	-
	5313	за 2021г.	62 400	-	176 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Вклад в УК ООО "ТЕХНОПАРК"	5304	за 2022г.	221 600	-	-	(221 600)	-	-	-	-	-	238 400	-
	5314	за 2021г.	21 600	-	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	660 000	-	421 600	(1 081 600)	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	284 000	-	376 000	-	-	-	-	-	-	660 000	-

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	-	-	-



Руководитель Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														выбыло			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	54 081	(54 081)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	21 435	(21 435)	-	-	-	-	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.	-	-	-	54 081	(54 081)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	21 135	(21 135)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	300	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	- - -	- - -	- - -



Руководитель Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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	спписание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	2 260 174	-	927 491	-	(44 526)	-	-	-	-	3 143 139	-
	5521	за 2021г.	-	-	2 260 174	-	-	-	-	-	-	2 260 174	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	2 260 174	-	927 491	-	(44 526)	-	-	-	-	3 143 139	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	73 502	-	558 721	-	(343 192)	-	-	-	-	2 260 174	-
	5530	за 2021г.	4 338	-	598 404	-	(529 240)	-	-	-	-	289 031	-
	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73 502	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	73 499	-	558 601	-	(343 071)	-	-	-	-	289 029	-
	5532	за 2021г.	4 336	-	214 102	-	(144 939)	-	-	-	-	73 499	-
	5513	за 2022г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	120	-	(118)	-	-	-	-	3	-
	5534	за 2021г.	-	-	384 301	-	(384 301)	-	-	-	-	2	-
Итого	5500	за 2022г.	2 333 676	-	1 486 212	-	(387 718)	-	-	-	-	3 432 170	-
	5520	за 2021г.	4 338	-	2 858 578	-	(529 240)	-	-	-	-	2 333 676	-

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
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 402 620	1 433 349	-	(2 900)	-	-	-	2 833 069
в том числе:										
кредиты	5571	за 2021г.	299 475	1 103 152	-	(7)	-	-	-	1 402 620
займы	5552	за 2022г.	596 305	1 345 920	-	-	-	-	-	1 942 225
	5572	за 2021г.	-	596 305	-	-	-	-	-	596 305
прочая	5573	за 2021г.	744 570	446	-	(2 900)	-	-	-	742 116
	5554	за 2022г.	289 040	455 537	-	(7)	-	-	-	744 570
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным кредитам	5555	за 2022г.	139	12 634	-	-	-	-	X	12 773
	5575	за 2021г.	-	139	-	-	-	-	X	139
проценты по долгосрочным займам	5556	за 2022г.	61 606	74 349	-	-	-	-	X	135 955
	5576	за 2021г.	10 435	51 171	-	-	-	-	X	61 606
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	40 303	1 114 170	-	(1 115 953)	-	-	X	38 520
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	40 303	1 110 341	-	(1 113 729)	-	-	-	36 915
	5581	за 2021г.	50	638 519	-	(598 266)	-	-	-	40 303
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	480	-	(205)	-	-	-	275
	5583	за 2021г.	30	-	-	(30)	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	930	-	(287)	-	-	-	643
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2022г.	-	2 419	-	(1 732)	-	-	X	687
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 442 923	2 547 519	-	(1 118 853)	-	X	-	2 871 569
	5570	за 2021г.	299 555	1 741 671	-	(598 303)	-	X	-	1 442 923

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 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



Руководитель Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 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	274	1 135	(656)	-	753
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	231	966	(558)	-	639
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	43	168	(97)	-	114



Руководитель Федоров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 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	4 440 839	1 993 303	-
в том числе:				
Средства должников, размещенные на счетах эскроу	5801	2 485 841	1 396 860	-
Поручительство ООО "Балтийская Коммерция" по кредитной линии ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)	5802	1 954 998	596 443	-
Выданные - всего	5810	1 390 022	1	-
в том числе:				
Залог права аренды земельного участка	5811	-	1	-
Залог земельного участка в обеспечении кредитной линии ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)	5812	1 390 022	-	-


 Руководитель **Федоров Иван Иванович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.
		На начало года	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.	Возвращено за год	На конец года
		за 2021г.		
	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
	5911	-	-	-
	5921	-	-	-



Руководитель Федеров Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

10. **Дополнительные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

10.1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1. Полное наименование фирмы:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БалтКом».

Сокращенное название фирмы:

ООО «Специализированный застройщик «БалтКом».

(далее по тексту «Общество», «организация»).

2. Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., Д. 4, Лит. А

3. Дата государственной регистрации: 29 января 2016, ОГРН № 1167847069895

ИНН: 7801299628 / КПП: 780101001

4. Уставной капитал составляет 10 тыс. рублей.

5. Учредители компании:

ООО «Балтийская Коммерция» 99%

Боголепов Евгений Александрович 1%

Уставной капитал оплачен полностью.

6. Конечным бенефициаром Общества является Прахин Борис Лазаревич (ИНН 781307825980).

7. Генеральный директор – Федоров Иван Иванович.

8. У Общества отсутствуют не имеющие отдельного баланса и расчетного счета обособленные подразделения. Филиалы и представительства отсутствуют.

9. Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» является деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов.

10. Общество имеет разрешение на строительство № 78-013-0400-2021 от 25.03.2021г. в соответствии с которым Общество является застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Петроградская набережная, южнее дома 38. Общество работает по Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Обществом было получено Заключение № ЗОС/168/78-001721 от 26.05.2021г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

12. Уставный капитал Общества находится в залоге в целях обеспечения обязательств по кредитному соглашению № 26/21 от 20.05.2021г., заключенному между Обществом и ПАО «Банк ВТБ».

13. В 2022 году ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» имело следующие дочерние общества:

ООО «АРС» (ИНН 7840316997) - ликвидировано 08.02.2022 путем присоединения к ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464);

ООО «ТЕХНОПАРК» (ИНН 7801379792) - ликвидировано 08.02.2022 путем присоединения к ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464);

ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) – ликвидировано 29.07.2022

14. Предприятие **относится** к субъектам малого предпринимательства, т.к. подпадает под критерии, указанные в ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

15. Организация **подлежит** обязательному аудиту, так как подпадает под критерий установленный п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и п. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

16. Организация **применяет** ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

17. Организация **применяет** ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

18. Аудит бухгалтерской отчетности Общества за 2021 год проводился аудитором ООО «ОКГ Аудит» (ОРНЗ 11606074470 в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»), по результатам аудита выдано аудиторское заключение с выражением немодифицированного мнения.

19. Концепция подготовки бухгалтерской отчетности Общества.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99), в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, включая федеральные стандарты бухгалтерского учета.

Показатели бухгалтерской отчетности за 2022 год и 2021 год, а также 2020 год являются сопоставимыми.

20. Инвентаризация имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

На основании приказа руководителя в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Организация провела инвентаризацию имущества, активов и обязательств, включая дебиторскую и кредиторскую задолженность, финансовые вложения, расчеты с бюджетом по налогам и другие статьи бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022г.

21. Данные бухгалтерского учета, использованные для характеристики деятельности организации за 2021 и 2022 годы, являются сопоставимыми.

10.2 Основные положения учетной политики для бухгалтерского учета:

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- отчетность Общества подготовлена в соответствии с формами бухгалтерской отчетности, с изменениями внесенными Приказом Минфина России от 19.04.2019 №61н.

1. Бухгалтерский учет в организации ведется главным бухгалтером методом двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов.

2. Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства».

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется в соответствии с Постановления Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 года № 1. Затраты на приобретение объектов основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу признаются в расходах в периоде их приобретения (п. 5 ФСБУ 6/20).

Переоценка основных средств не проводится.

Организация проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

3. Приобретаемые МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10. При отпуске материально – производственных запасов в производство или при ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы.

4. В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от продажи товаров, работ, услуг исходя из временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

5. Расходы принимаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, т.е. исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

6. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». В конце каждого месяца счёт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», закрывается на счёт 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» субконто «Затраты застройщика».

7. Проценты по целевым кредитам и займам, которые используются для приобретения (создания) инвестиционного актива, строительства долевых объектов с учетом правил установленных в ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта долевого строительства) (п.7 ПБУ 15/2008) в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99.).

8. Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет) (п.9 ПБУ22/2010).

9. Расходы на строительство, производимые за счет дольщиков в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ (целевые расходы) являются самостоятельным и специфическим учетным объектом. Данные расходы учитываются застройщиком аналогично учету долгосрочных инвестиций в форме капитальных вложений.

Учет затрат на капитальное строительство (без учета сумм НДС) ведется застройщиком на счёте 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций N 160 от 30.12.93г. по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.

В бухгалтерском балансе данные расходы отражаются в составе прочих внеоборотных активов с выделением существенных элементов по отдельным подстрокам.

10. В соответствии с ч.1 ст. 5 и ч.1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ. денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В рамках строительства одного объекта недвижимости экономия или перерасход денежных средств участников долевого строительства застройщик определяется в целом по объекту недвижимости.

11. Размер вознаграждения Застройщика (выручка) определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12. Расчеты с дольщиками отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Общества в следующем порядке:

на момент заключения с дольщиком договора участия в долевом строительстве в учете Общества отражается вся сумма заключенного договора проводкой по дебету счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Поступление денежных средств от дольщиков отражается бухгалтерской проводкой по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства»;

сумма дебиторской задолженности по счету 76.33.3 представляет собой размер денежных средств подлежащих внесению дольщиками, но не внесенных на отчетную дату, сумма по кредиту счета 86.33 представляет собой договорную величину всех заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на отчетную дату, по которым объекты не переданы дольщикам.

13. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто по строкам 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства».

14. Начиная с 01.01.2022 года учет объектов основных средств, капитальных вложений и аренды ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства», ФСБУ 25/18 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/20 «Капитальные вложения»:

- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

- в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

Единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 не требуется.

- дополнительный пересчет при переходе на новый порядок ФСБУ 25/18 не требуется в связи с наличием в 2022 году только краткосрочной аренды имущества (срок до 12 месяцев).

Основные положения учетной политики для целей налогообложения

1. Датой реализации для исчисления налога на добавленную стоимость считается дата передачи товаров, работ, услуг (работ, услуг). (пп1 п1 ст. 167НК).

2. Датой получения доходов для исчисления налога на прибыль признается дата реализации товаров, т.е. день отгрузки (передачи права собственности) товаров (работ, услуг).

3. Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.3 ст. 271 НК РФ).

4. Оценка сырья и материалов, используемых в производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) производится по себестоимости единицы.

5. Применяется линейный метод амортизации.

6. Оценка стоимости приобретенных товаров при их реализации осуществляется по себестоимости единицы.

7. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.
8. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.
9. Начисление процентов по заемным средствам отражается в составе внереализационных расходов ежемесячно до момента погашения задолженности.
10. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
11. Резерв на оплату отпусков в налоговом учете не создается.

10.3 Финансово-хозяйственная деятельность организации

1. По состоянию на 31.12.2022г. уставный капитал Общества (стр. 1310 бухгалтерского баланса) в течение года не менялся и составляет 10 тыс. руб.
2. В 2022 году выручка от финансово-хозяйственной деятельности у Общества отсутствовала.
3. Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 3 432 170 тыс. руб., просроченной дебиторской задолженности нет.
4. В 2022г. Общество никому не предоставляло займы.
5. Сумма кредиторской задолженности Общества на 31 декабря 2022 года (без учета обязательств перед дольщиками) составила 38 520 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.
6. Сумма дебиторской задолженности дольщиков по заключенным договорам долевого участия в строительстве на 31 декабря 2022 года составила 3 143 139 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г.	Расчеты за период		Дебиторская задолженность на 31.12.2022г.
			Начислено	Погашено	
Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	За 2022г.	2 260 174	927 491	(44 526)	3 143 139

7. На 31.12.2022г. сумма денежных средств, поступивших от дольщиков, и находящихся на счетах эскроу составляет 2 485 841 тыс. руб.

8. Размер кредиторской задолженности Общества по долгосрочным заемным обязательствам на 31 декабря 2022 года составляет 2 833 069 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На 01.01.2022	Изменения за период		На 31.12.2022.
			Поступило	Выбыло	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2022г.	1 402 620	1 433 349	(2 900)	2 833 069
В т.ч. долгосрочные займы	За 2022г.	806 176	74 795	(2 900)	878 071
ООО «Балтийская Коммерция»	За 2022г.	744 570	446	(2 900)	742 116
Проценты по долгосрочным займам	За 2022г.	61 606	74 349	0	135 955
долгосрочные кредиты	За 2022г.	596 444	1 358 554	0	1 954 998
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ г. Санкт-Петербург	За 2022г.	596 305	1 345 920	0	1 942 225
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2022г.	139	12 634	0	12 773

10. Активы и обязательства в иностранных валютах отсутствуют.

11. В течение 2022 года у Общества не было хозяйственных операций в иностранной валюте.

12. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство ведётся на счёте 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», на котором в течение месяца учитываются те затраты застройщика, которые могут быть соотнесены с конкретным объектом строительства.

13. Затраты на организацию строительства включают в себя затраты на содержание соответствующей службы:

1. Расходы на оплату труда аппарата застройщика, организующего строительство.

2. Начисления в фонды обязательного страхования работников.

3. Амортизация основных фондов:

4. Материальные затраты и прочие:

- ✓ аренда и содержание зданий;
- ✓ обучение и повышение квалификации кадров;
- ✓ приобретение канцелярских принадлежностей, технической и справочной литературы;
- ✓ расходы на рекламу;
- ✓ государственная пошлина за регистрацию договоров участия в долевом строительстве.
- ✓ страхование рисков
- ✓ агентские и комиссионные вознаграждения за услуги.
- ✓ юридические и консультационные услуги;
- ✓ нотариальные услуги
- ✓ расходы на почтовые, телефонные, телеграфные и другие подобные услуги, а также информационных систем и иных аналогичные системы
- ✓ расходы на аудиторские услуги
- ✓ налог на имущество организаций
- ✓ земельный налог
- ✓ прочие.

14. Затраты на капитальное строительство жилого дома аккумулируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе статей строительства по фактическим расходам, соответствующим ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ.

14.01.2022г. ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» приобрело у гражданки РФ Прахиной Натальи Валентиновны объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:07:0303701:2556, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Благоева, д. 9, литера А на основании договора купли-продажи от 14.01.2022г. Объект незавершенного строительства предполагается довести до состояния пригодного к эксплуатации и передать Администрации Петроградского района по соглашению о развитии социальной инфраструктурной среды г. Санкт-Петербурга для использования в качестве дополнительного корпуса общеобразовательной школы № 3 Петроградского района. Все затраты по объекту Благоева, д.9 литера А включены в состав затрат по строке 11903 «Целевые расходы ЖК «Мануфактура Джеймс Бек на строительство объекта социальной инфраструктуры» бухгалтерского баланса и по состоянию на 31 декабря 2022 года составляют 201 231 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	тыс. руб.			
		На 01.01.2022	Изменения за период		На 31.12.2022
		Незавершенное строительство	Поступления и затраты	Выбытие	Незавершенное строительство
Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» всего:	За 2022г.	611 450	2 478 133	0	3 089 583
в том числе строка 11903 «Целевые расходы ЖК «Мануфактура Джеймс Бек» на строительство объекта социальной инфраструктуры	За 2022г.	0	201 231	0	201 231

15. На 31.12.2022г. Общество не имеет материально-производственных запасов.

16. В течение 2022 года организация не получала доходы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, а также иных видов доходов.

10.5. Прочие доходы и расходы, налог на прибыль:

1. Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Доходы от участия в других организациях (стр. 2310 отчета о финансовых результатах)	2022 год	2021 год
Долевое участие в российских организациях	1 410 537	-
Прочие доходы (стр. 2340 отчета о финансовых результатах)	2022 год	2021 год
Прочие внереализационные доходы	-	-
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	-
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	-	-
Итого прочих доходов:	-	-

На основании решения Общества от 17 марта 2022 года дочерняя организация (100% доля участия в уставном капитале) ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) была ликвидирована 29 июля 2022 года. В процессе ликвидации на основании решения ликвидатора ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) от 08 июня 2022 года Обществом было получено следующее имущество:

1. Земельный участок, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградская набережная, южнее дома 38. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, Петроградская набережная, кадастровый номер 78:07:0003028:3605, площадью 12 567 м +/- 39 м.

Земельный участок принят к бухгалтерскому учету по справедливой стоимости (в рыночной оценке) на основании отчета оценщика ООО «Институт проблем предпринимательства» в сумме 1 390 000 000 рублей (п.6, 6.3, 10.1, 16 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п.13 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», п.14 ФСБУ 5/2019 «Запасы»);

2. Капитальные вложения, связанные со строительством ЖК «Мануфактура Джеймс Бек» в сумме 12 807 426,55 рублей, включая НДС;

3. Денежные средства в сумме 7 730 021,01 рубль

Итого: 1 410 537 447 рублей

2. Состав прочих расходов, тыс. руб.:

Прочие расходы (стр. 2350 отчета о финансовых результатах)	2022 год	2021 год
Расходы, не принимаемые в целях НУ		
Услуги банка	(2)	(1)
Прочие внереализационные расходы	-	-
Штрафы, пени, неустойки к оплате по хоз. Дог.	-	-
Расходы, связанные с участием в российских организациях	-	-
Итого прочих расходов:	(660 000)	(1)

Расходы, связанные с участием в российских организациях в сумме 660 000 тыс. рублей представляют собой фактическую оплаченную стоимость долей участия в организациях ООО «АРС» (ИНН 7840316997) 200 000 тыс. рублей, ООО «ТЕХНОПАРК» (ИНН 7801379792) 221 600 тыс. рублей и ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) 238 400 тыс. рублей, а именно финансовые вложения, списанные при ликвидации указанных организаций.

Организации ООО «АРС» (ИНН 7840316997), ООО «ТЕХНОПАРК» (ИНН 7801379792) ликвидированы 08 февраля 2022 года путем присоединения к ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464).

3. Налог на прибыль.

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2022г. представлен следующим образом:

Показатель	За 2022 год, тыс. руб.
Текущий налог на прибыль	(11)
Постоянное налоговое обязательство:	0
Постоянный налоговый актив:	0
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового актива в т.ч.:	151
оценочные обязательства и резервы	151
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства:	(151)
оценочные обязательства и резервы	(151)
Итого налог на прибыль:	(11)

Стоимость получения имущества при ликвидации дочерней организации ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) 1 410 537 тыс. рублей за минусом фактически оплаченной стоимости доли (акций) в дочерней организации 660 000 тыс. рублей в целях исчисления налога на прибыль признается внереализационным доходом в виде дивидендов (п. 2 ст. 277 НК РФ), к которому на основании п. 2 ст. 275, п. 3 ст. 284 НК РФ применяется ставка 0%

Налоговые активы и обязательства у Общества по данной операции отсутствуют.

10.6. Отчет о движении денежных средств.

Согласно ПБУ 23/2011 при составлении «Отчета о движении денежных средств» Общество использует следующие подходы:

- в свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков;
- краткосрочные банковские депозиты организации, сроком размещения до 3-х месяцев, в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Проценты по банковским депозитам и неснижаемым остаткам на расчетных счетах отражаются в отчете о движении денежных средств в составе поступлений от текущей деятельности.

10.7. Информация о связанных сторонах и операциях с ними.

1. Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлеж ащих аффилированному лицу долей общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Боголепов Евгений Александрович	-----*	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»	«21» апреля 2020 года	1%	1%
2	Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская Коммерция»	199034, г. Санкт-Петербург, Бугский переулок, д.4А	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»	«21» апреля 2020 года	99%	99%

3	Прахин Борис Лазаревич	-----*	Лицо является участником ООО «Балтийская Коммерция», доля участия 100%	«26» апреля 2012 года		
4	Федоров Иван Иванович	-----*	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;	«21» апреля 2020 года		

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

2. Операции со связанными сторонами.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицам и связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества являются:

- ООО «Балтийская Коммерция», ИНН 7801452555 (доля участия в Обществе 99%);
- Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич, ИНН 781307825980 (конечный бенефициар Общества);
- ООО «Капитал Групп Северо-Запад», ИНН 7801514138 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99% и генеральному директору (конечному бенефициару Общества) Прахину Борису Лазаревичу);
- ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест», ИНН 7801638567 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «Специализированный застройщик «Квадрия», ИНН 7801272087 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «Балтинвестстрой», ИНН 7801648653 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 80%);
- ООО «Специализированный застройщик «Гардиен», ИНН 7838475051 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «ТЕХМАШ», ИНН 7804311464 (Общество единственный участник, 100% доли в уставном капитале). 29.07.22 Общество ликвидировано на основании Решения Единственного участника юридического лица от 17.03.2022;
- ООО «ТЕХНОПАРК», ИНН 7801379792 (Общество единственный участник, 100% доли в уставном капитале). Общество ликвидировано 08.02.2022 путем реорганизации в форме присоединения к ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464).
- ООО «АРС», ИНН 7840316997 (Общество единственный участник, 100% доли в уставном капитале). Общество ликвидировано 08.02.2022 путем реорганизации в форме присоединения к ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464).

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

1) Между ООО «Балтийской Коммерцией» и ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», заключены следующие договоры:

Договор	Сальдо на 01.01.2022	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022
№ 17/11 от 17.11.2020 на выполнение функций заказчика	6 000	36 000	15 000	27 000
Компенсация затрат по ДС 4 от 30.09.2022 к дог. 17/11 от 17.11.2020 на выполнение функций заказчика	0	240	0	240

тыс. руб.

В 2022 году ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» получило следующие займы от связанных сторон:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.22г.	Выдано	Погашено	Начислено % за 2022 год	Сальдо на 31.12.22	Итого начисленных % на 31.12.22г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
01/09-20 от 01.09.2020 (10%)	111 700	0	0	11 170	111 700	25 970
01/10-20 от 01.10.2020 (10%)	52 500	0	(2 900)	5 104	49 600	11 602
15/07-20 от 15.07.2020 (10%)	120 100	0	0	12 010	120 100	29 565
23/11-20 от 23.11.2020 (10%)	460 270	446	0	46 065	460 716	68 818

2) Между ООО «Балтинвестстрой» и ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» заключен договор генерального подряда № 31/03 от 31.03.21, к которому подписаны следующие дополнительные соглашения:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)
ДС № 03 от 26.04.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во шпунт. ограждения=182 001 627,60	0	5 043	5 043	0
ДС № 05 от 16.06.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Закрепленн грунтов = 10.136.327,00	0	421	421	0
ДС № 07 от 01.07.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Устр-во котлована с разраб.грунта= 63 080 568,00	1	11 825	11 826	0
ДС № 08/1 от 01.02.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во распорной системы котлована=28 094 940,00	0	15 196	15 196	0
ДС № 09 от 01.09.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Срубка оголовков свай=3 260 594,88	518	518	1 036	0
ДС № 10/1 от 09.11.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Устр-во основ.из щебня=295 220 722,09	5	156 939	156 944	0
ДС № 12 от 01.11.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Гидроиз. и гермет. раб.швов бетониров=25 272 021,60	1	16 903	16 904	0
ДС № 13/2 от 01.07.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Компл. монолитных работ выше нуля=470 025 000,00	0	439 463	439 463	0
ДС № 14/1 от 21.06.2022 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = монтаж оконных и витражных изд.=308 996 897,99	0	10 918	10 918	0
ДС № 15 от 20.04.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во	0	63 039	63 039	0

кирпич.перегородок = 89 440 016.64				
ДС № 16/1 от 01.11.22 к дог.№ 31/03 от 31.03.21=Устр внутр.инж.сетей хол.и гор.водосн=321 876 971,81	0	54 687	53 409	1 278

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022 (задолженность ООО «БалтИнвестстрой»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022 (задолженность ООО «БалтИнвестстрой»)
ДС № 03 от 26.04.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во шпунт. ограждения=182 001 627,60	0	1 700	1 700	0
ДС № 07 от 01.07.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Устр-во котлована с разраб.грунта= 63 080 568,00	0	2 100	2 100	0
ДС № 08/1 от 01.02.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во распорной системы котлована=28 094 940,00	184	1 684	1 500	0
ДС № 10/2 от 21.06.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Устр-во основ.из щебня=297 737 707,62	0	74 162	76 573	2 411
ДС № 12 от 01.11.21 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Гидроиз. и гермет. раб.швов бетониров=25 272 021,60	0	2 400	2 400	0
ДС № 13/2 от 01.07.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 =Компл. монолитных работ выше нуля=470 025 000,00	0	139 084	139 084	0
ДС № 14/1 от 21.06.2022 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = монтаж оконных и витражных изд.=308 996 897,99	0	10 918	158 225	147 307
ДС № 15 от 20.04.22 к дог. № 31/03 от 31.03.21 = Устр-во кирпич.перегородок = 89 440 016.64	0	53 072	68 664	15 592
ДС № 16/1 от 01.11.22 к дог.№ 31/03 от 31.03.21=Устр внутр.инж.сетей хол.и гор.водосн=321 876 971,81	0	17 685	66 922	49 237

3) Между ООО «Капитал Групп Северо-Запад» и ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», заключены следующие договоры аренды недвижимости:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)
ДС № 3 от 01.01.2022 к дог. № 01/07/19 от 01.07.2019	0	3 600	2 100	1 500
ДС № 2 от 01.07.2021 к дог.№ 01/07/19 от 01.07.2019	800	0	800	0

4) Между ООО «ТЕХМАШ» и ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», заключены следующие договоры аренды недвижимости:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022 (задолженность ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»)
1-10/20 от 21.10.2020 = 50 000,00= аренда зем.уч.	50	150	100	0
ДС 2 к дог.1-10/20 от 21.10.2020 от	0	1 440	1 440	0

01.03.2022 = 720000,00= аренда зем.уч.				
ДС 3 к дог.1-10/20 от 21.10.2020 от 01.03.2022 = 742258,00= аренда зем.уч.	0	742	742	0

5) На основании решения Общества от 17 марта 2022 года дочерняя организация (100% доля участия в уставном капитале) ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) была ликвидирована 29 июля 2022 года. В процессе ликвидации на основании решения ликвидатора ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) от 08 июня 2022 года Обществом было получено следующее имущество:

1. Земельный участок, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградская набережная, южнее дома 38. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, Петроградская набережная, кадастровый номер 78:07:0003028:3605, площадью 12 567 м +/- 39 м.

Земельный участок принят к бухгалтерскому учету по справедливой стоимости (в рыночной оценке) на основании отчета оценщика ООО «Институт проблем предпринимательства» в сумме 1 390 000 000 рублей (п.6, 6.3, 10.1, 16 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п.13 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», п.14 ФСБУ 5/2019 «Запасы»);

2. Капитальные вложения, связанные со строительством ЖК «Мануфактура Джеймс Бек» в сумме 12 807 426,55 рублей, включая НДС;

3. Денежные средства в сумме 7 730 021,01 рубль

Итого: 1 410 537 447 рублей

В соответствии с правилами бухгалтерского учета, установленными в Российской Федерации стоимость имущества, полученного в процессе ликвидации дочерней компании, отражена в составе прочих доходов Общества.

По завершении процедуры ликвидации фактическая стоимость доли участия Общества в организации ООО «ТЕХМАШ» (ИНН 7804311464) в сумме 660 000 000 рублей, с учетом стоимости долей присоединившихся к ней организаций ООО «АРС» (ИНН 7840316997), ООО «ТЕХНОПАРК» (ИНН 7801379792) была исключена из состава финансовых вложений и списана в прочие расходы Общества.

б) Поручительства связанных сторон по обязательствам Общества раскрыты в разделе 10.13 настоящих Пояснений

Управленческий персонал.

Управленческий персонал Общества – единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Вознаграждение управленческому персоналу:

В 2022 году начислена и выплачена заработная плата в размере 1 561 тыс. руб., в том числе НДФЛ. С заработной платы начислены и уплачены социальные взносы в общей сумме 261 тыс. руб.

В 2021 году была начислена и выплачена заработная плата в размере 902 тыс. руб., в том числе НДФЛ. С заработной платы начислены и уплачены социальные взносы в общей сумме 154 тыс. руб.

Иные краткосрочные вознаграждения (премии, отпускные, оплата лечения/медицинского обслуживания, оплата коммунальных услуг) не производились;

долгосрочные вознаграждения (в том числе выплаты по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов, акций, долей участия и т.п.) в/за 2022 год не осуществлялись и не предусмотрены.

10.8. Социальные показатели.

1. Списочная численность работников за 2022 год - 14 человек, за 2021 год – 15 чел.

2. Фонд оплаты труда за 2022 год составил: 13 538 тыс. руб., за 2021 год – 6 835 тыс. руб.

3. Премии в течение года не начислялись и не выплачивались.

- Правовые риски. Рассматривается правовая возможность внесения изменений во вновь заключаемые договоры участия в долевом строительстве с целью предусмотреть возможность, случаи и условия изменения цены договора по соглашению сторон.

По нашему мнению, с учетом мер, принимаемых для снижения рисков, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет несущественным.

Общество будет следить за изменением ситуации, производить по возможности оценку влияния этой ситуации на финансовые результаты Общества с тем, чтобы при необходимости корректировать финансовую политику деятельности.

Общество обладает достаточным уровнем финансовой устойчивости.

10.13. Обеспечения обязательств.

Полученные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2022:

1. Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу составляют 2 485 841 тыс. рублей;
2. Во исполнение обязательств Общества по кредитному соглашению № 26/21 от 20.05.2021г., заключенному с ПАО «Банк ВТБ» заключены следующие договоры поручительства (с дополнениями и изменениями):
 - поручитель ООО «Балтийская Коммерция» № 26/4/21 от 20.05.2021г., лимит кредитной линии 4 243 381 тыс. рублей;
 - поручитель ООО «Балтинвестстрой» № 26/5/21 от 20.05.2021г., лимит кредитной линии 4 243 381 тыс. рублей;
 - поручитель бенефициар Общества Прахин Борис Лазаревич № 26/6/21 от 20.05.2021г., лимит кредитной линии 4 243 381 тыс. рублей.

В разделе 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в графе «На 31 декабря 2022г.» по строке 5802 «Поручительство по кредитной линии ПАО ВТБ» отражена фактическая сумма обязательств Общества 1 954 998 тыс. руб. (тело долга + начисленные % на 31.12.2022);

Выданные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2022:

1. Во исполнение обязательств Общества по кредитному соглашению № 26/21 от 20.05.2021г., заключенному с ПАО «Банк ВТБ» земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградская набережная, южнее дома 38. кадастровый номер 78:07:0003028:3605, площадью 12 567 м +/- 39 м находится в залоге.

10.14. Прочая информация.

1. Факты прекращения хозяйственных операций в 2022 году отсутствуют.
2. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности Общества за 2022 год отсутствуют.
3. Операции по договорам лизинга в 2022 году не проводились.
4. Налоговые обязательства перед бюджетом исполняются в полном объеме в установленные сроки.
5. Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль ее эффективности несет руководство Общества.

Риски, включая репутационные риски, риски ликвидности, финансовые и иные, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» оценивает как минимальные.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«БалтКом»



Федоров И.И.

03 февраля 2023 года.