

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СпецСтрой"</b>	по ОКПО	<b>42366620</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3917518705</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика -застройщика , генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)

**236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф.11**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **3906110777**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1033902812888**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
<i>4; 10.1.1</i>	Запасы	1210	500 600	141 499	136 190
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
<i>5.1</i>	Дебиторская задолженность	1230	132 094	50 478	18 432
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	17 455	161 530	202 750
<i>10.2.2</i>	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	189	20	22
	Прочие оборотные активы	1260	323	-	-
	Итого по разделу II	1200	650 662	353 527	357 394
	<b>БАЛАНС</b>	1600	650 662	353 527	357 394

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	249 843	250 617	251 119
	Итого по разделу III	1300	249 853	250 627	251 129
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.2; 10.2.3	Заемные средства	1410	111 356	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
10.2.4	Прочие обязательства	1450	99 937	99 937	99 937
	Итого по разделу IV	1400	211 293	99 937	99 937
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.2	Кредиторская задолженность	1520	189 515	2 963	6 328
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7; 10.2.5	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	189 515	2 963	6 328
	<b>БАЛАНС</b>	1700	650 662	353 527	357 394

Руководитель

(подпись)

Качанович Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СпецСтрой"</u>		42366620		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3917518705		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика -застройщика , генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	-	-
<i>6</i>	Управленческие расходы	2220	(286)	(3 070)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(286)	(3 070)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	106	3 380
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	-
<i>10.2.6</i>	Прочие расходы	2350	(594)	(811)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(773)	(501)
<i>10.2.7</i>	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(773)	(501)

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	(773)	(501)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Качанович Александр  
Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
42366620	
3917518705	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СпецСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика -застройщика , генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	251 119	251 129
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(501)	(501)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(501)	(501)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	250 617	250 627
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(774)	(774)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(774)	(774)
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	-	-	-	249 843	249 853

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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	249 853	250 627	251 129



**Качанович Александр  
Николаевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

**ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»**  
Лист № 12

26 апреля 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СпецСтрой"</b>		<b>42366620</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3917518705</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика -застройщика , генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	172 586	71 945
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	133
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Краткосрочные займы	4114	172 189	71 120
прочие поступления	4119	397	692
Платежи - всего	4120	(283 773)	(72 308)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(275 035)	(27 820)
в связи с оплатой труда работников	4122	(245)	(227)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на УСН	4125	-	(5 682)
выдача краткосрочных займов	4126	(7 056)	(38 260)
прочие платежи	4129	(1 437)	(319)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(111 187)	(363)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	125 056	360
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	125 056	360
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
поступление процентов на р/с	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(13 700)	-
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	(13 700)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	111 356	360
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	169	(3)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	19	22
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	188	19
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Качанович Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы за период
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 апреля 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	-	-	-



ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»  
Лист № 20

Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
Службы Строй  
(подпись)

26 апреля 2023 г.



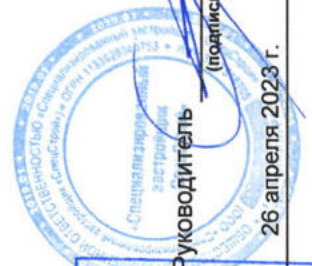
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						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.	161 530	-	-	(144 075)	-	-	-	-	17 455	-
	5315	за 2021г.	202 750	-	-	(41 220)	-	-	-	-	161 530	-
в том числе:												
выданные займа под процент	5306	за 2022г.	161 530	-	-	(144 075)	-	-	-	-	17 455	-
	5316	за 2021г.	202 750	-	-	(41 220)	-	-	-	-	161 530	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	161 530	-	-	(144 075)	-	-	-	-	17 455	-
	5310	за 2021г.	202 750	-	-	(41 220)	-	-	-	-	161 530	-

## 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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  
 Качанович Александр  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

(подпись)

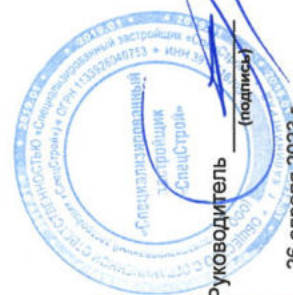
26 апреля 2023 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	141 499	-	141 499	481 275	(122 173)	-	-	-	500 600	-	500 600
	5420	за 2021г.	136 190	-	136 190	-	-	-	-	-	141 499	-	141 499
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	176	-	176	164 351	(121 131)	-	-	-	43 396	-	43 396
	5421	за 2021г.	87	-	87	89	-	-	-	-	176	-	176
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.	141 322	-	141 322	281 747	(1 042)	-	-	-	422 028	-	422 028
	5425	за 2021г.	136 103	-	136 103	5 220	-	-	-	-	141 322	-	141 322
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	35 176	-	-	-	-	35 176	-	35 176
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
прочие запасы и затраты	5441	35 000	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	98 924	-	-
в том числе:				
ипотека земельного участка по договору №30-22-и от 05.10.2022	5446	63 924	-	-
залог имущества (ул. Яналова) до полной оплаты	5447	35 000	-	-



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) **Качанович Александр Николаевич**

26 апреля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		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					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	17 400	-	-	(17 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	9 400	-	-	(9 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 400	-
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.	17 400	-	-	(17 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	9 400	-	-	(9 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 400	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	33 078	-	102	(23 048)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	132 094
	5530	за 2021г.	9 032	-	3 380	(2 818)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 078
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
	5531	за 2021г.	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Авансы выданные	5512	за 2022г.	28 327	-	-	(18 631)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 505
	5532	за 2021г.	7 367	-	-	(1 753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 327
Прочая	5513	за 2022г.	1 040	-	154	(758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	436
	5533	за 2021г.	1 331	-	771	(1 062)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 040
Расчеты по процентам (76.10)	5514	за 2022г.	3 685	-	102	(3 659)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128
	5534	за 2021г.	308	-	3 380	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 685
Итого	5500	за 2022г.	50 478	-	121 963	(40 448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132 094
	5520	за 2021г.	18 432	-	40 884	(12 218)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 478

## 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 дебиторской в кредиторскую задолженную	перевод из долгово-краткосрочную задолженную		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженную
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	99 937	125 056	-	-	(13 700)	-	-	-	211 293
	5571	за 2021г.	99 937	-	-	-	-	-	-	-	99 937
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	1 356	-	-	-	-	-	-	1 356
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	123 700	-	-	(13 700)	-	-	-	110 000
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиторская перед поставщиками	5555	за 2022г.	99 937	-	-	-	-	-	-	X	99 937
	5575	за 2021г.	99 937	-	-	-	-	-	-	X	99 937
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 963	187 798	36	-	(1 284)	-	-	-	189 515
	5580	за 2021г.	6 328	8 472	-	-	(11 837)	-	-	-	2 963
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 882	187 778	-	-	(1 283)	-	-	-	189 377
	5581	за 2021г.	632	8 153	-	-	(5 903)	-	-	-	2 882
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	68	18	36	-	(1)	-	-	1	123
	5583	за 2021г.	5 683	319	-	-	(5 934)	-	-	-	68
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	13	2	-	-	-	-	-	-	15
	5586	за 2021г.	13	-	-	-	-	-	-	-	13
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	102 900	312 854	36	-	(14 984)	-	-	1	400 808
	5570	за 2021г.	106 265	8 472	-	-	(11 837)	-	-	-	102 900

## 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  
 Качанович Александр  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

ООО "ИНТЕЛЕКТ СЛК"  
 Лист № 27

26 апреля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	180	180
Отчисления на социальные нужды	5630	52	51
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	54	2 839
Итого по элементам	5660	286	3 070
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	286	3 070

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



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)



## 7. Оценочные обязательства

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



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 апреля 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801 5810	- 55 679	- -	- -
в том числе:				
ипотека земельного участка №30-22-и от 05.10.2022	5811	20 679	-	-
залог имущества (ул.Яналова) до полной оплаты	5812	35 000	-	-



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 апреля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 апреля 2023 г.

## 10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### ООО "Специализированный застройщик "СпецСтрой" за 2022 г.

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "СпецСтрой"».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»».

Юридический адрес юридического лица: 236023, Калининградская обл, г. Калининград, Советский пр-кт, д.187 оф 11

Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Общество в 2022 году осуществляет деятельность заказчика-застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству Многоквартирного жилого дома (ЖК Фриндланд) (Калининградская область, г. Калининград, проспект Калинина), разрешение на строительство 39-RU39301000-720-2021 от 14.10.2021 года, сроком действия до 14.10.2024г.

Органы управления юридического лица: директор Качанович Александр Николаевич.

Бенефициарный владелец: Качанович А.Н. - 100 % доля участия.

Общество включено в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве микропредприятия, и применяет пониженные тарифы страховых взносов.

Численность работников на 31.12.2022 года составила 1 человек, на 31.12.2021 года – 1 человек.

В 2022 году бухгалтерский и налоговый учет велись организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Учётная политика Общества (основные положения):

– в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

– срок полезного использования основных средств определяется исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

– Амортизация основных средств по всем группам начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета;

– Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)

- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 гк рф к недвижимости
- другие виды основных средств.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6).

– учет доходов и расходов ведется методом начисления;  
 – управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы";

– расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в качестве коммерческих расходов в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99);

– учет материально-производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости;

– учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;

– при выбытии МПЗ оцениваются по методу ФИФО (скользящая оценка);

– при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

– при привлечении средств дольщиков для реализации проекта в уполномоченном банке открываются счета эскроу. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанный в проектной декларации. Учет накопленных средств на таких счетах осуществляется в бухгалтерском учете на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на основании выписки банка.

– Выручка по ДДУ признается после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

– Балансовая стоимость списываемых запасов (объектов ДДУ) признается расходом периода, в котором признана выручка от продажи этих запасов;

– создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике. Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;
- среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);
- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;
- сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

—Общество создает резерв по сомнительным долгам. Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев:

- на основании экспертной оценки по результатам инвентаризации дебиторской задолженности, оформленной унифицированной формой N ИНВ-17 "Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами" и справкой (приложение к форме N ИНВ-17). При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по организации специалисты.
- По результатам экспертной оценки сомнительная задолженность подразделяется на группы:

1 группа – просроченная задолженность, которая будет погашена с высокой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0;

2 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена со средней степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0,5;

3 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена с низкой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 1;

Оценку вероятности погашения сомнительного долга полностью или частично осуществлять на основании заключения экспертов. При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по предприятию специалисты.

Величину резерва определять отдельно по каждому сомнительному долгу путем перемножения величины задолженности на экспертный коэффициент вероятности ее непогашения;

Суммы отчислений в резервы по сомнительным долгам и списание безнадежных долгов за счет резерва производить ежеквартально на последнюю дату отчетного периода;

–все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

–поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

–величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

–ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

–в составе денежных средств учитываются денежные эквиваленты, к которым относят депозиты, размещенные на срок до 35 дня с правом досрочного возврата.

– общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

–Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

–общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

–срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

–рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

–Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

–договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

–не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

–Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

Последствия изменения учетной политики в связи со вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отсутствуют. Порядок применения ФСБУ 6/2020 - без пересчета сравнительных показателей (п.49 ФСБУ 6/2020). Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020). Порядок применения ФСБУ 25/2018 – без ретроспективного пересчета в порядке изложенном в п.50 ФСБУ 25/2018.

## 10.1 Информация о сопоставимости и тождественности данных

Данная отчетность является исправленной и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2022 год. Исправление отчетности произошло в связи с выявлением и исправлением существенных ошибок при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности после ее представления пользователям, но даты ее утверждения Участником Общества.

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год составлена в

соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, тождественны данным отчетности за 2021 год, за исключением следующего:

**Отчет о движении денежных средств:**

Показатель	код	данные текущей отчетности	данные отчетности за 2021 год	отклонение
		за 2021 год	за 2021 год	
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
Поступления - всего, в том числе:	4110	71945	825	71120
краткосрочные займы	4114	71120	0	71120
Платежи - всего, в том числе:	4120	(72 308)	(34 048)	(38 260)
выдача краткосрочных займов	4126	(38 260)	(0)	(38 260)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(363)	(33 223)	32860
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>				
Поступления - всего, в том числе:	4210	0	71120	(71 120)
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	71120	(71 120)
Платежи - всего, в том числе:	4220	0	38260	(38 260)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	0	38260	(38 260)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	0	32860	(32 860)

Показатели бухгалтерской отчетности за 2022 сопоставимы аналогичным показателям за предыдущие годы.

Указанные отклонения возникли в связи с ретроспективным исправлением ошибок прошлых периодов, выявленных в 2022 году.

**10.2 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности**

**10.2.1 Строка 1210 «Запасы»**

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснениях №4.1,4.2 к данной отчетности.

По строке запасы кроме прочего отражена стоимость строительства объекта Многоквартирного жилого дома (ЖК Фриндланд) (Калининградская область, г. Калининград, проспект Калинина). По состоянию на 31.12.2021 года стоимость строительства составила 141 322 тыс. рублей, по состоянию на 31.12.2022 года – 421 373 тыс. рублей.

В составе дебиторской задолженности отражены авансы по приобретению запасов (тыс.руб.):

31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
131 505	28 327	7 367



### Раскрытие по ФСБУ 25/2018:

В 2022 году Общество воспользовалось правом, закреплённым в п.11 ФСБУ 25/2018 в отношении одного договора аренды отдельных элементов опалубки (составных частей конструкции опалубки). Затраты на аренду по указанному договору, признанные в составе запасов, составили 48 829 тыс. руб. Будущие арендные платежи зависят от будущей потребности в элементах опалубки и не поддаются точному прогнозу.

Кроме того, Обществом заключен договор аренды земельного участка с Администрацией городского округа «Город Калининград»:

Реквизиты договора	Размер арендной платы за 2022, тыс. руб.
Соглашение №001133-3 от 06.10.2021	85

Арендные платежи по указанным договорам классифицированы Обществом в качестве переменных арендных платежей, которые не учитываются в оценку обязательства по аренде, а включаются в расходы (фактическую себестоимость запасов) в периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей (п.38 IFRAS 16).

Иных договор аренды Обществом не заключено.

### 10.2.2 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Денежные средства тыс. рублей, в том числе:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2010
Денежные средства на расчетном счете	189	20	22

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.22 составляет 131 900 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 - 0 тыс. руб.

### 10.2.3 Строки 1410 «Заемные средства»

На 31.12.22 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом (в тыс. руб.):

Кредитор/договор	задолженность на 31.12.21	возвращено в 2022	получено в 2022	задолженность на 31.12.22	Сумма по договору	Срок погашения	Недополученная сумма	ставка %
БАНК ВТБ (ПАО)								
Договор №30/22 от 29.09.2022(кредитная линия с лимитом выдачи)			1 356	1 356	1 680 700	14.10.26	1 679 344	см. ниже
Эталон Строй СЗ ООО								

Договор беспроцентного целевого займа № 28-09 от 28.09.2022 г.		13 700	13 700		13 700	30.11.22	0	0
Договор беспроцентного целевого займа от 08.09.2022 г.			110 000	110 000	500 000	14.11.26 , но не ранее 15.10.26	390 000	0

Сумма процентов, начисленных за 2022 год составляет 0 тыс. руб. Проценты, подлежащие включению в стоимость инвестиционного актива, отсутствуют.

29.09.2022 было заключено кредитное соглашение с Банком ВТБ №30/22 с лимитом выдачи по кредитной линии 1 680 700 тыс.руб., срок погашения – 14.10.2026.

Текущая ставка кредитовая на дату заключения кредитного соглашения составляет 11%

Текущая ставка кредитования (СтКрТек) определяется на дату начала Первого Расчетного периода и далее на дату начала очередного Расчетного периода по следующей формуле:

$$\text{СтКрТек} = \text{СтКрСпец} \times \text{K1} + \text{СтКрБаз} \times \text{K2} - \text{СтСк} \times \text{K3}$$

СтКрБаз - Базовая ставка кредитования.

СтКрБаз = 11 (Одиннадцать целых) процентов годовых.

СтКрСпец - Специальная ставка кредитования.

$$\text{СтКрСпец} = (2,51 \text{ процента годовых} + \text{СТССВср} / (1 - \text{ФОРср}))$$

СтКрМин = 0,01 (Ноль целых одна сотая) процентов годовых.

Если в результате расчета  $\text{СтКрТек} < \text{СтКрМин}$ , размер  $\text{СтКрТек}$  принимается равным  $\text{СтКоМин}$ .

K1 - доля задолженности по Кредитам, покрытая денежными средствами на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср.

K2 - доля задолженности по Кредитам, не покрытая денежными средствами на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср

K3 - доля денежных средств на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср, превышающих сумму задолженности по Кредитам

Сумма начисленных процентов по кредитному соглашению за 2022 год составляет 0 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному соглашению Обществом заключен договор ипотеки земельного участка №30-22-и от 05.10.22, предметом которого является земельный участок 39:15:140421:325, согласованная сторонами стоимость земельного участка составляет 20 679 тыс. руб.

#### 10.2.4 Строка 1450 «Прочие обязательства»

Показатель, тыс. рублей	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочная кредиторская задолженность по ДКП недвижимости	99 937	99 937	99 937

#### 10.2.5 Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены:

Показатель, тыс. рублей	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательство по оплате предстоящих отпусков работников	0	0	0

(краткосрочное до 12 месяцев)			
-------------------------------	--	--	--

По состоянию на 31.12.2022г. сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 0 тыс. руб. (ввиду отсутствия остатка неотгуленных отпусков).

### 10.2.6 Строка 2340 «Прочие расходы»

Показатель, тыс. рублей	2022	2021
Услуги банка	(594)	(26)
Ликвидация ОС	0	0
Расходы прошлых лет	0	0
Прочие расходы	0	(784)
Итого	(594)	(811)

### 10.2.7 Строка 2410 «Налог на прибыль»

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Текущий налог на прибыль за 2022 год составил 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 750 тыс. руб., за 2021 год – 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 99 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:			
	Период	2022	2021
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		0	0

Условный доход по ставке 20% налога на прибыль составил 155 тыс. рублей, за 2020 год – 100 тыс. руб.

Постоянный налоговый доход/расход за 2022 год составляет 0 тыс. руб.

Ввиду того факта, что Общество не уверено, что будет использовать право на перенос убытка в налоговом учете, отложенный налоговый актив не признавался. Если решение Общества в будущем изменится, то отложенный налоговый актив будет признан.

## 10.3 Операции со связанными сторонами

Единственным участником и директором Общества является Качанович А.Н. (конечный бенефициарный владелец).

Выплаты основному управленческому персоналу в 2022 году составили 180 тыс. руб. (с учетом НДФЛ), страховые взносы за 2022, начисленные на эти выплаты, составили 53 тыс. руб., в 2021 году - 180 тыс. рублей (с учетом НДФЛ), страховые взносы за 2021, начисленные на эти выплаты, составили 52 тыс. руб. Все выплаты краткосрочные,

долгосрочных выплат не имеется.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

1. ООО «Комплекс-Про»;
2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»;
3. ООО «Фасад 750»;
4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»;
5. ООО «Апартстрой»;
6. ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй»;
7. ООО «Баден»;
8. ООО «Новострой»;
9. ООО «СЗ Шеф Повар»;
10. ООО «СЗ ЕвроСтрой»;
11. ООО «ЕвроДом»;
12. ООО «Риэлт-Палас»;
13. ООО «Светлогорск-Строй»;
14. ООО «Дорстрой»;
15. ООО «Стройинвест»;
16. ООО «РостКран»;
17. ООО «СЗ Экспосервис»;
18. ООО «ББК»;
19. ООО «БКК»;
20. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»;
21. ООО «Проектное Бюро»;
22. ООО «Ктсх-сервис»;
23. ООО «Балтийская торговая компания»;
24. ООО «Кенигпрофи»;
25. ООО «КТСХ»;
26. ООО «Балтеврострой»;
27. ООО «Орион»;
28. ООО «Солнечный спуск»;
29. ООО «Партнер инвест»;
30. ООО «Специализированный застройщик «СВЕТ»;
31. ООО «Монолитстрой»;
32. ООО «Трамп»;
33. ООО «Балтийский Дом»;
34. ИП Качанович А.Н.
35. ООО «Специализированный застройщик «Инэко ГДС»
36. ООО «Сириус»
37. ООО «Специализированный застройщик «Эко-город»,

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связанными сторонами, тыс. рублей:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2021 г.	Поступление товаров, работ, услуг получение заемных средств (выдача займов другим лицам)	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы) возврат заемных средств (возврат средств (возврат от заемщиков)	Остаток по расчетам на 31.12.2022г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности	Форма расчетов (безналичный расчет/наличный расчет) Сроки завершения расчетов
<b>Приобретение товаров, услуг, работ</b>							
Балтийская Бетонная Компания ООО	247	54577	2300	52524	0	0	Безналичный, краткосрочные
Балтийская Торговая Компания ООО	0	336	0	336	0	0	Безналичный, краткосрочные
ФАСАД 750 ООО	0	21864	1315	20549	0	0	Безналичный, краткосрочные
ЕВРОСТРОЙ ООО	0	32	32	0	0	0	Безналичный, краткосрочные
ЕвроДом ООО	27	1378	53	1353	0	0	Безналичный, краткосрочные
РИЭЛТ-ПАЛАС ООО	0	8613	4750	3863	0	0	Безналичный, краткосрочные
РостКран ООО	0	5182	4734	449	0	0	Безналичный, краткосрочные
Проектное бюро ООО	0	19594	5440	14154	0	0	Безналичный, краткосрочные
КТСХ ООО	5	12	0	17	0	0	Безналичный, краткосрочные
Качанович Александр Николаевич ИП	0	0	115750	115750	0	0	Безналичный, краткосрочные
СИРИУС ООО	0	5790	0	5790	0	0	Безналичный, краткосрочные

Прочие операции									
Эталон Строй СЗ ООО (полученный беспроцентный займ)	0	123700	13700	110000	0	0	0	0	Безналичный, долгосрочный
ЕвроДом ООО (выданный беспроцентный займ)	17400	3400	20800	0	0	0	0	0	Безналичный, краткосрочный
Ваш Дом СЗ ООО (выданный займ+проценты)	96588	149	96737	0	0	0	0	0	Безналичный, краткосрочный
Эко-Город СЗ ООО (выданный займ+проценты)	68627	3608	54652	17583	0	0	0	0	Безналичный, краткосрочный

#### 10.4 Непрерывность деятельности

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

Величина чистых активов Общества составляет: 249 853 тыс. руб. на 31.12.2022г., 250 627 тыс. руб. на 31.12.21г., 251 129 тыс. руб. на 31.12.2020г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты.

Пандемия коронавируса не оказала отрицательного влияния на экономику Общества.

В 2022 году в связи с обострением конфликта в Украине, введение санкций иностранными государствами, Калининградская область оказалась физически отрезанной от РФ. Особенный удар по строительной отрасли Калининградской области нанесло введение сухопутной транспортной блокады со стороны Литвы. Большинство предприятий столкнулись с удорожанием логистики и с увеличением срока поставок. Под запрет транзита попадали стройматериалы, а они задействованы в инвестиционной фазе любой отрасли в регионе, но власти региона начали перестраивать логистику, подсанкционные товары поставили на паромы, увеличили количество паромов. Тем самым решили проблему транспортной блокады.

Общество открыло в 2022 году кредитную линию в Банке ВТБ в целях использования на финансирование затрат по строительству объекта Многоквартирного жилого дома (ЖК Фриндланд). Кроме того, Общество имеет возможность привлечь заемные средства от связанных сторон на выгодных условиях.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не предполагает прекращения своей деятельности в 2023 г.

#### 10.5 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

##### **Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации**

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;

- обновление правовой базы.

### Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ, риск изменения валютного законодательства.

Общество осуществляет постоянный мониторинг критических рисков, что позволяет своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

### Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

#### 10.6 Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

#### 10.7 События после отчетной даты

01.09.2022 был подписан договор на приобретение недвижимого имущества общей стоимостью 490 000 тыс. руб. Государственная регистрация перехода права собственности на имущество произведена 16.03.2023, имущество получено Обществом от продавца по акту приема передачи.

Иных существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию, не выявлено.

Генеральный директор  
26.04.2023 г.

М.П.



/Качанович А.Н./