



Центр налоговых экспертиз и аудита

Общество с ограниченной ответственностью
197183, Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, помещение 22Н, комн. 3
тел./факс (812) 430-31-54, 430-97-81, 430-59-98, 430-64-43
e-mail: office@tax-expert.ru

Исх. № *ЛК 529/3*
От *26.04.2023*

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Охтинский»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

**Санкт-Петербург
2023**

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам

ООО «СЗ Охтинский»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Охтинский» (ОГРН 1194704007189), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в текстовой и табличной формах), 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 Охтинский» 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на преамбулу Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в которой указано, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную, датированную 31.03.2023, а также приведена информация об основаниях составления исправленной бухгалтерской отчетности. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели не были проаудированы.

Прочая информация, отличная от годовой бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает сведения, размещенные в единой информационной системе жилищного строительства согласно требованиям Федерального Закона № 214-ФЗ, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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.

*Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности
ООО «СЗ Охтинский» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022*

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.

Генеральный директор
(ОИНЗ 21606088577)



А.Н. Миронин

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОИНЗ 21606088522)

Т.А. Поздеева

ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита»,
197183, г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, лит. А, пом. 22Н, комн.3
ОИНЗ 11606054310

«26» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТИНСКИЙ"	по ОКПО 36909619		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 4705080411		
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)	188480, Ленинградская обл, Кингисеппский р-н, Кингисепп г, Карла Маркса пр-кт, д. № 33, пом. 2			
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 "Центр налоговых экспертиз и аудита"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7814121790		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1027807568480		

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	-	-	-
5200	Основные средства	1150	27 746	28 345	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 796	2 257	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	256	212	98
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	1191	256	212	98
	Итого по разделу I	1100	41 798	30 814	98
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	730 381	431 905	360
	в том числе:				
5401	Материалы	1211	45	766	360
5407	Затраты на строительство многоквартирного жилого дома	1212	728 449	431 139	-
5406	Оборудование к установке	1213	1 716	-	-
5403	Товары	1214	171	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 152	-	-
5500	Дебиторская задолженность	1230	688 346	174 642	293 946
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками	1231	642 333	716	8 915

5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	45	26 831	41 585
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	-	-	6
5513	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	1234	41 993	146 627	243 440
5513	Расчеты по налогам и сборам	1235	3 975	468	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18	11 236	500
	Прочие оборотные активы	1260	568	321	107
	в том числе: Расходы будущих периодов	1261	568	321	107
	Итого по разделу II	1200	1 420 464	618 104	294 913
	БАЛАНС	1600	1 462 263	648 918	295 011

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	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(16 098)	(1 373)	1 497
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	1371	(14 148)	(2 869)	1 900
	Итого по разделу III	1300	(15 898)	(1 173)	1 697
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 371 945	586 659	281 359
	в том числе:				
5553	Заемные средства	1411	1 294 081	559 487	276 000
5555	Проценты по заемным средствам		77 864	27 172	5 359
	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 556	1 598	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	61 279	-	-
5556	в том числе:				
	Обязательства застройщика	1451	61 279	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 442 780	588 257	281 359
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	1 570
	в том числе:				
	Заемные средства	1511	-	-	1 400
	Проценты по заемным средствам	1512	-	-	170
5560	Кредиторская задолженность	1520	35 118	61 834	10 385
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками	1521	31 975	57 200	1 499
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	7 192
5563	Расчеты по налогам и сборам	1523	495	3 364	1 694
	Расчеты с персоналом	1524	-	50	-
5566	Расчеты с подотчетными лицами	1525	2	3	-
5566	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1526	2 646	1 217	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	263	-	-
	в том числе:				
	Резерв отпусков	1541	263	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	35 381	61 834	11 955
	БАЛАНС	1700	1 462 263	648 918	295 011

Руководитель



Фёдоров Степан
Анатольевич
(расшифровка подписи)



25 апреля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТИНСКИЙ"**

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

Дата (число, месяц, год)

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
36909619		
4705080411		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	230 490
	Себестоимость продаж	2120	-	(216 297)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	14 193
	Коммерческие расходы	2210	(5 962)	-
	Управленческие расходы	2220	(8 819)	(2 629)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14 781)	11 564
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	205	-
	Проценты к уплате	2330	(426)	(14 230)
	Прочие доходы	2340	740	20
	Прочие расходы	2350	(3 466)	(883)
	в том числе:			
		2352	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(17 728)	(3 529)
	Налог на прибыль	2410	3 580	660
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	3 580	660
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 148)	(2 869)

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	(577)	-
	в том числе: Корректировка по ФСБУ 6/2020	2521	(577)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(14 725)	(2 869)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
36909619	
4705080411	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТИНСКИЙ"**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / 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	200	-	-	-	1 497	1 697
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 869)	(2 869)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 869)	(2 869)
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	-	-

11

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	200	-	-	-	(1 373)	(1 173)
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	-	-	-	-	-	-
Корректировка по ФСБУ 6/2020	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(14 725)	(14 725)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(14 725)	(14 725)
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	200	-	-	-	(16 098)	(15 898)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(15 898)	(1 173)	1 697



(Handwritten signature)

**Фёдоров Степан
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 апреля 2023 г.

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТИНСКИЙ"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	36909619		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	ИНН	4705080411		
ответственностью	/ Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	23 898	185 647
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22 413	174 579
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 485	11 068
Платежи - всего	4120	(768 858)	(15 897)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(744 392)	(5 418)
в связи с оплатой труда работников	4122	(15 334)	(7 515)
процентов по долговым обязательствам	4123	(257)	-
налога на прибыль организаций	4124	(3 393)	(827)
прочие платежи	4129	(5 482)	(2 137)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(744 960)	169 750
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(852)	(441 101)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(576)
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	(852)	(440 525)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(852)	(441 101)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	735 994	282 087
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	735 994	282 087
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	(1 400)	-
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	(1 400)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	734 594	282 087
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(11 218)	10 736
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 236	500
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18	11 236
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)



25 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

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 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.	28 506	(161)	852	(592)	59	(918)	-	-	-	28 767	(1 021)
	5210	за 2021г.	-	-	28 548	(42)	6	(167)	-	-	-	28 506	(161)
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	2 379	(80)	852	(67)	6	(829)	-	-	-	3 164	(903)
	5211	за 2021г.	-	-	2 379	(195)	35	(71)	-	-	-	2 379	(80)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	629	(82)	-	-	-	-	-	-	-	629	(117)
	5212	за 2021г.	-	-	629	-	-	(82)	-	-	-	629	(82)
Земельные участки	5203	за 2022г.	25 169	-	-	-	-	-	-	-	-	25 169	-
	5213	за 2021г.	-	-	25 169	-	-	-	-	-	-	25 169	-
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	329	-	-	(329)	18	(18)	-	-	-	-	-
	5214	за 2021г.	-	-	371	(42)	6	(6)	-	-	-	329	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

12

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)
2.2. Незавершенные капитальные вложения

с.2

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.	-	852	-	(852)	-
	5250	за 2021г.	-	28 548	-	(28 548)	-
в том числе:							
Другие виды основных средств	5241	за 2022г.	-	852	-	(852)	-
	5251	за 2021г.	2 379	-	-	(2 379)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	629	-	-	(629)	-
Земельные участки	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	25 169	-	-	(25 169)	-
Офисное оборудование	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	371	-	-	(371)	-

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

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

88

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

2.4. Иное использование основных средств

С.3

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	3 925	96	96
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	25 169	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	25 169	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
Фёдоров Степан
Анатолевич
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

19

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

с.4

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)
3.2. Иное использование финансовых вложений

с.5

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	5326 5329	- -	- -	- -



(Handwritten signature in blue ink)

**Фёдоров Степан
Анатолевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 апреля 2023 г.

(Small handwritten mark)

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

с.6

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		резерв под снижение стоимости	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.	431 905	-	431 905	735 211	(436 735)	-	-	X	730 381	-	730 381	
	5420	за 2021г.	360	-	360	685 296	(253 751)	-	-	X	431 905	-	431 905	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	766	-	766	1 631	(2 352)	-	-		45	-	45	
	5421	за 2021г.	360	-	360	37 174	(36 768)	-	-		766	-	766	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	478	(307)	-	-	2	171	-	171	
	5423	за 2021г.	-	-	-	840	(840)	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	216 142	(216 142)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	7 669	(5 953)	-	-	-	1 716	-	1 716	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты по строительству многоквартирных жилых домов	5407	за 2022г.	431 139	-	431 139	725 433	(428 123)	-	-	-	728 449	-	728 449	
	5427	за 2021г.	-	-	-	431 139	-	-	-	-	431 139	-	431 139	

22

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

4.2. Запасы в залоге

с.7

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



Руководитель _____ (подпись)
 Анатолийевич
 (расшифровка подписи)

Фёдоров Степан
 Анатолийевич
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

с.8

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, оплаты)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления											
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	174 642	-	687 806	-	(174 102)	-	-	-	-	-	-	-	-	688 346	-
	5530	за 2021г.	293 946	-	28 011	-	(147 315)	-	-	-	-	-	-	-	-	174 642	-
в том числе:	5511	за 2022г.	26 831	-	904	-	(27 690)	-	-	-	-	-	-	-	-	45	-
	5531	за 2021г.	41 585	-	26 831	-	(41 585)	-	-	-	-	-	-	-	-	26 831	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	716	-	642 307	-	(690)	-	-	-	-	-	-	-	-	642 333	-
	5532	за 2021г.	8 915	-	1 180	-	(9 379)	-	-	-	-	-	-	-	-	716	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	147 085	-	44 595	-	(145 722)	-	-	-	-	-	-	-	-	45 968	-
	5533	за 2021г.	243 446	-	-	-	(96 351)	-	-	-	-	-	-	-	-	147 095	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	174 642	-	687 806	-	(174 102)	-	-	-	-	-	-	-	-	688 346	-
	5520	за 2021г.	293 946	-	28 011	-	(147 315)	-	-	-	-	-	-	-	-	174 642	-

27

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притянувшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	586 659	848 222	-	(1 657)	-	-	1 433 224	
в том числе:	5571	за 2021г.	281 359	305 300	-	-	-	-	586 659	
кредиты	5552	за 2022г.	-	560 326	-	-	-	-	560 326	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	559 487	175 688	-	(1 400)	-	-	733 755	
	5573	за 2021г.	276 000	283 487	-	-	-	-	559 487	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по займам	5555	за 2022г.	27 172	50 949	-	(257)	-	X	77 864	
	5575	за 2021г.	5 359	21 813	-	-	-	X	27 172	
Обязательства застройщика	5556	за 2022г.	-	61 279	-	-	-	X	61 279	
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	61 834	24 097	-	(50 813)	-	-	35 118	
в том числе:	5580	за 2021г.	11 955	60 910	-	(11 031)	-	-	61 834	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	57 200	22 667	-	(47 892)	-	-	31 975	
авансы полученные	5581	за 2021г.	1 499	56 142	-	(441)	-	-	57 200	
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2021г.	7 192	-	-	(7 192)	-	-	-	
кредиты	5563	за 2022г.	3 364	-	-	(2 868)	-	-	495	
	5583	за 2021г.	1 694	2 481	-	(811)	-	-	3 364	
займы	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	1 570	-	-	(1 570)	-	-	-	
Итого	5566	за 2022г.	1 270	1 430	-	(52)	-	-	2 648	
	5586	за 2021г.	-	2 287	-	(1 017)	-	X	1 270	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5550	за 2022г.	648 493	872 319	-	(52 470)	-	-	1 468 342	
	5570	за 2021г.	293 314	366 210	-	(11 031)	-	-	648 493	

295

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

с.10

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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




 Руководитель (подпись) _____
 Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

с.11

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	207 712	36 529
Расходы на оплату труда	5620	11 937	5 778
Отчисления на социальные нужды	5630	3 498	1 773
Амортизация	5640	875	62
Прочие затраты	5650	88 069	174 784
Итого по элементам	5660	312 091	218 926
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(297 310)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	14 781	218 926

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



Руководитель _____
 (подпись)
Фёдоров Степан
Анатолевич
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г

27

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

с.12

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	263	-	-	263



Руководитель _____
 (подпись)

Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» (ИНН 4705080411) за 2022 год (тыс.руб.)

с.13

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	8 178	-	-
в том числе:				
Физические лица	5801	8 178	-	-
Выданные - всего	5810	8 299 823	-	-
в том числе:				
АО "АБ "РОССИЯ"	5811	8 299 823	-	-



(Handwritten signature)

Фёдоров Степан
Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

25 апреля 2023 г.

29

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ»
за 2022 год**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, датированную 31.03.2023. Причина исправления – раскрытие информации по договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества), отраженное в разделе 10 Пояснений, в таблицах 2.4, 8 Пояснений, которое в первоначально составленной отчетности отсутствовало.

1. Общие сведения об организации

22 марта 2022 года внесена запись в ЕГРН об изменении фирменного наименования Общества и адрес местонахождения. Протоколом Внеочередного Общего собрания участников

№2022-2 от 09.02.2022 года единогласно принято решение об изменении адреса местонахождения, утвержден Устав Общества в новой редакции, принято решение об изменении полного и сокращенного фирменного наименования Общества. Исходя из этого:

Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ОХТИНСКИЙ».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ»;

Адрес: 188480, Ленинградская область, Кингисеппский р-н, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, д. 33, помещение 2.

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1194704007189. Уставный капитал Общества 200 000 (Двести тысяч) рублей.

В соответствие с Уставом ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» органами управления Общества являются:

Общее собрание участников Общества

Единоличный исполнительный орган (Управляющая организация). Высший орган управления – Общее собрание участников Общества.

Очередное Общее собрание участников Общества проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через четыре месяца после окончания финансового года.

На основании Протокола № 2 Общего собрания участников Общества от 16 сентября 2019 года, полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации - Обществу с ограниченной ответственностью «Управление проектами» (ОГРН 1194704006155, ИНН 4705080186). Протоколом №1 внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Управление проектами» от 01.07.2022 г.,

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)
единогласным решением, избран Генеральный директор ООО «Управление проектами» Фёдоров
Степан Анатольевич, начиная с 02 июня 2022 г. сроком на 5 (пять) лет.

Состав участников на 31.12.2022 года

- АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"
- АО "ЛЕНОБЛАИЖК"

Наименование организации	Доля в уставном капитале	Доля в уставном капитале
	на 31.12.22	на 31.12.21
АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"	51%	51%
АО "ЛЕНОБЛАИЖК"	49%	49%

Общество имеет Обособленное подразделение, созданное 01 ноября 2022 года, расположенное по адресу: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. 11-ая Красноармейская, д. 11, стр. 1. Обособленному подразделению присвоен КПП 783845001.

Среднесписочная численность работающих на 31.12.2022: 10 (десять) человек.

Основным видом деятельности Общества, который является преобладающим и имеет приоритетное значение, в 2022 году является: выполнение функции застройщика строительства многоквартирного жилого дома в городе Мурино Всеволожского района Ленинградской области.

2. Особенности учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) и рабочим Планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово- хозяйственной деятельности и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ № 94н, Учетной политикой Общества на 2022 год. При составлении бухгалтерской отчетности Общество не допускало отступлений от правил, установленных Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н (ПБУ 4/99).

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского и налогового учета составлена в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411) организации» (ПБУ 1/2008) и утверждена Приказом № 02-УП от 30.12.2021 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

– допущение непрерывной деятельности организации: Общество не намерено прекращать свою деятельность в обозримом будущем (его обязательства будут погашаться в установленном порядке);

– допущение последовательности принятой учетной политики;

– допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: каждая хозяйственная операция отражается в учете в том отчетном периоде, в котором она имела место.

Учетная политика применяется последовательно из года в год.

Учетная политика обеспечивает единство методики при организации и ведении бухгалтерского учета в Обществе и достоверность всех видов отчетности. Способы ведения бухгалтерского учета последовательно применяются от даты регистрации Общества.

2.1 Основные положения Учетной политики и сведения об отдельных активах и обязательствах

2.1.1. Собственные и арендованные основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020, утвержденный приказом Минфина России от 17.06.2020 № 204н.

В связи с вступлением в действие ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020 Организацией не пересчитывались сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (01.01.2022) в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения настоящего Стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с настоящим Стандартом исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с настоящим Стандартом.

При переходе на ФСБУ 6/2020 был произведен анализ необходимости пересмотра сроков полезного использования объектов основных средств и определения ликвидационной стоимости.

Пересмотр СПИ не производился в связи с отсутствием его необходимости. Объектов с существенной ликвидационной стоимостью нет. Установленные объектам основных средств сроки полезного использования существенно не отклоняются от сроков, указанных в Классификаторе основных средств № 1.

Переход на ФСБУ 26/2020 произведен перспективно согласно п.26 ФСБУ 26/2020.

К основным средствам относятся активы стоимостью более 100 000 рублей, используемые при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течение срока более 12 месяцев.

Начисление амортизации, объектов основных средств, производится линейным способом. Срок полезного использования по вновь вводимым объектам определяется по их видам исходя из предполагаемого срока его использования, на основании рекомендаций технических служб и ожидаемого срока полезного использования, а также с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1, на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Элементы амортизации объекта основных средств регулярно проверяются на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 в 2022 году произошло списание объектов основных средств, первоначальной стоимостью менее установленного лимита, на сумму 577 тысяч рублей за счет нераспределенной прибыли с последующим отнесением в целях контроля за их движением на забалансовые счета учета.

Информация о наличии и движении основных средств, незавершенных капитальных вложений, изменений стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации представлена в таблицах 2.1, 2.2, 2.3.

Объектов инвестиционной недвижимости или вложений в инвестиционную недвижимость нет.

Общество является арендатором основных средств, информация о которых представлены в таблице 2.4 «Иное использование основных средств».

Общество использует право согласно п.11 ФСБУ 25/2018 не признавать право пользования активом и арендное обязательство по договорам со сроком аренды не более 12

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

месяцев, а также в отношении объектов, рыночная стоимость предметов аренды без учета износа по которым не превышает 300 000 руб., если указанные объекты не предполагается сдавать в субаренду и договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа.

По состоянию на 31.12.2022 у Общества на учете состоят арендованные объекты: офис, автомобиль, по которым не признаются права пользования активом. Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

2.1.2. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение или изготовление.

Формирование фактической себестоимости запасов осуществляется на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

В фактическую себестоимость запасов включаются также транспортно-заготовительные расходы, связанные с доставкой и затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, если они формируются до момента принятия их к бухгалтерскому учету.

Не включаются в фактические затраты на приобретение запасов общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением запасов.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К ним относятся: офисная бумага, канцелярские принадлежности, хозяйственные принадлежности, подарки и сувенирная продукция к праздникам.

По мере отпуска запасов (передача в эксплуатацию) происходит списание со счетов учета запасов, в корреспонденции со счетами учета затрат. Списание стоимости запасов производится по средней себестоимости, как в бухгалтерском, так и в налоговом учете.

Остатки готовой продукции на складе в Обществе оцениваются по фактической производственной себестоимости.

2.1.3. Доходы

Доходы и расходы Общества отражаются в бухгалтерском учете по методу «начисления», то есть по факту их совершения, а не по факту фактического получения или уплаты денежных средств. Бухгалтерский учет доходов и расходов Общества ведется нарастающим итогом с начала года.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод; Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка признается Обществом в соответствии с п.12 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99).

2.1.4. Расходы

Общехозяйственные и коммерческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, связанные с образованием резервов:

Бухгалтерский учет	Налоговый учет
Оценочные обязательства	
Оценочное обязательство на оплату отпусков (Общество признает оценочное обязательство на оплату отпусков согласно Учетной политике)	не предусмотрен
Оценочное обязательство по судебным искам	не предусмотрен

Оценочные резервы	
Резерв по сомнительным долгам (согласно Учетной политике организации предусмотрен резерв по сомнительным долгам)	предусмотрен
Резерв под снижение стоимости запасов (согласно Учетной политике организации предусмотрен резерв под снижение стоимости материальных ценностей)	не предусмотрен

Оценочные обязательства отражаются Обществом в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7. Оценочные обязательства – резерв предстоящей оплаты отпускных работникам, краткосрочный характер обязательств.

2.1.5. Учет расчетов по кредитам и займам

Сумма обязательства по полученному кредиту (займу) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в размере фактически полученных средств и не погашенных на отчетную дату.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в учете и отчетности с учетом причитающихся процентов.

Аналитический учет кредитов и займов ведется:

- в разрезе краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов;
- в разрезе каждого договора;
- с выделением начисленных процентов по каждому договору.

Начисленные суммы процентов за пользование заемными средствами учитываются обособленно на отдельном субсчете по мере начисления независимо от факта их оплаты. Расходы по кредитам (займам) включаются в состав прочих (операционных) расходов по мере их начисления, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по полученным займам (кредитам) признаются ежемесячно на последнее число отчетного месяца.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются по мере их начисления (единовременно).

Обязательства по кредитам и займам представляются в бухгалтерской отчетности как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Учет долгосрочных, краткосрочных займов, а также краткосрочных частей долгосрочных займов осуществляется на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

2.1.6. Учет затрат на строительство

Объект строительства - каждое отдельно стоящее здание или сооружение со всем относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, внутренними инженерными сетями водоснабжения, канализации, газопроводов, теплопроводов, электроснабжения, радиодиффузии, подсобными и вспомогательными надворными постройками, благоустройством и другими работами, если иное не предусмотрено в отдельных локальных документах.

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Объектом учета является фактическая стоимость объекта строительства, которая складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектной документацией и иными нормативными документами, регулирующими процесс застройки и землепользования.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», составляют незавершенное строительство и учитываются в разделе «Запасы» согласно требованиям ФСБУ 25/2018. На момент государственной регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается возникновение взаимных обязательств дольщика (на счете 76) и Застройщика (сч.86) на сумму договора.

После разрешения на ввод на дату раскрытия счетов эскроу и перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика формируется запись Д51 К 76 (оплата по ДДУ).

Определение финансового результата по ДДУ:

В части возмещения дольщиком затрат на строительство:

- после ввода объекта в эксплуатацию на основании Распоряжения генерального

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)
директора формируется запись Д 08.32.2 К 08.33.1 – перевод инвентарной стоимости
строительства в части площадей, подлежащих передаче по ДДУ;

- по передаточному акту:

Д 86 К 08.34.2 – списание стоимости передаваемого помещения.

Так как в цене ДДУ вознаграждение застройщика не выделяется, а определяется как
экономия средств финансирования строительства, выручка признается в соответствии с п.13 ПБУ
9/99 «Доходы организации» по завершении оказания услуги.

2.2 Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав
денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные
финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму
денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.
Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок не
более 90 дней.

В отчетном периоде денежные эквиваленты отсутствовали.

Сумма НДС и акцизов для целей отражения в отчете о движении денежных средств
отражается сальдировано.

Сальдо НДС = НДС в составе поступлений от контрагентов - НДС в составе платежей
контрагентам – Платежи НДС в бюджет + Возврат НДС из бюджета. Сальдированная сумма
НДС и акцизов отражается в составе денежных потоков по текущим операциям: в случае
положительного значения – по строке «Прочие поступления», в случае отрицательного значения
– по строке:

«Прочие платежи».

Денежные потоки в рамках деятельности по строительству МКД по договорам долевого
участия отражаются с учетом НДС, поскольку указанные денежные потоки связаны с
операциями, не облагаемыми НДС.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества за 2022 год,
направленные поставщикам (подрядчикам) для строительства многоквартирного жилого дома по
договорам ДДУ, отнесены к денежным потокам от текущих операций, в связи с применением
Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

2.3 Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.4 Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности нет.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах

3.1 Дебиторская и кредиторская задолженности

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

3.2 Сведения о заемных и кредитных обязательствах:

Контрагент/договор займа, кредита	задолженность по займам полученным на 31.12.2022, тыс. руб.	задолженность по займам полученным на 31.12.2021, тыс. руб.	срок погашения	Лимит выдачи/невывбранный остаток
АО "ЛенОблАИЖК"	733 755	559 487		
Договор займа № ДЗ-131/07-20 от 10.07.2020	100 000	100 000	01.08.2025	100 000/ 0
Договор займа №ДЗ-219/10-20 от 27.10.2020	100 000	100 000	01.08.2025	100 000/ 0

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Договор займа №ДЗ- 258/12-20 от 24.12.2020	100 000	100 000	01.08.2025	100 000/ 0
Договор займа № ДЗ-259/01-21 от 12.01.2021	1 018	1 018	01.08.2025	1 018/0
Договор займа №ДЗ- 85/12-19 от 18.12.2019	29 964	29 964	01.08.2025	39 000/5 036
Договор займа № ДЗ-368/04-21 от 07.04.2021	125 000	125 000	01.08.2025	125 000/ 0
Договор займа № ДЗ-421/07-21 от 07.07.2021	30 000	30 000	01.08.2025	30 000/0
Договор займа № ДЗ-464/09-21 от 28.09.2021	50 000	28 563	01.08.2025	50 000/0
Договор займа № ДЗ-485/11-21 от 08.11.2021	5 820	3 506	31.12.2024	6 500/680
Договор займа № ДЗ-610/04-22 от 19.04.2022	70 000	-	01.08.2025	70 000
Договор займа № ДЗ-613/04-22 от 29.04.2022	80 000	-	01.08.2025	80 000
Договор займа № ДЗ-685/09-22 от 13.09.2022	1 917	-	31.12.2023	3 000/1 083

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Договор займа №25-07/2019 ТЗ от 25.07.2019	40 036	40 036	01.08.2025	40 036
АО «АБ РОССИЯ»	560 326	-		
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/020/21 от 24.12.2021	560 326	-	24.05.2025	4 900 000/4 339 674

Информация о величине начисленных процентов по кредитам и займам (тыс.руб.):

Показатель	2022 год	2021 год
Общая сумма % по кредитам и займам, в том числе:	50 949	21 813
- включенная в стоимость инвестиционного актива	50 523	7 413
- включенная в прочие расходы	426	14 152

4. Движение денежных средств и эквивалентов

Денежные средства включают:

Наименование	2022, тыс. руб.	2021, тыс. руб.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	18	11 236

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31.12.2022 г. недоступны для использования.

Увязка сумм:

Показатель отчетности	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Стр.1250 Бухгалтерского баланса	18	11236
Стр.4500 ОДДС	18	11236

5. Чистые активы Общества

Стоимость чистых активов рассчитана в соответствии с Приказом МФ РФ от 28.08.2014 г.

№ 84н, которая определяется как разность между величиной активов и обязательств, за исключением доходов будущих периодов.

Наименование показателя	код строки бухгалтерского баланса	на 31 декабря 2022, тыс. руб.	на 31 декабря 2021, тыс. руб.
Активы	1600	1 462 263	648 918
Обязательства	1400 + 1500	1 478 160	650 091
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Чистые активы (1300)		- 15 898	- 1 173

6. Информация о доходах и расходах организации

6.1 Расшифровка расходов по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках Таблица №6 «Затраты на производство».

6.2 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы	за 2022, тыс. руб.	за 2021, тыс. руб.
Реализация прочего имущества	91	18
Прочие доходы (в т.ч. по строительно-монтажным работам)	649	2
Итого (Прочие доходы):	740	20
Проценты по размещенным денежным средствам в банке	205	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Прочие расходы	за 2022, тыс. руб.	за 2021, тыс. руб.
Госпошлина	1 008	23
Прочие расходы	2 092	754
Услуги банков	366	106
Итого (Прочие расходы):	3 466	883
Проценты к уплате	за 2022, тыс. руб.	за 2021, тыс. руб.
Проценты по займам полученным	426	14 230
Итого:	426	14 230

7. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль Обществом ведется в соответствии с ПБУ 18/02.

Временные разницы возникают в случае несовпадения по времени момента признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Применяемые Обществом налоговые ставки по налогу на прибыль: 3% - федеральный бюджет; 17% - бюджет субъектов РФ.

Отражение отложенных налоговых активов и обязательств в отчете о финансовых результатах:

Наименование показателя	за 2022, тыс. руб.	за 2021, тыс. руб.
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(3 546)	(706)
Постоянные разницы отчетного периода, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, в т.ч.:	592	46
Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	3580	660

8. Информация о связанных сторонах

Наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	ИНН	Характер отношений
Участники Общества		
АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"	4705074009	контроль
АО "ЛенОблАИЖК"	4707022630	влияние
Прочие связанные стороны		
ООО "УП"	4705080186	
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1"	4705080620	
ООО "РСО ЛО"	4705080676	
ООО "УК ЛО"	4705084448	
ООО "ПРОЕКТ 47"	4705080740	
ООО "ПК"	4707042919	
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	4707043662	
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	7813297216	

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Операции	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	450 827	
Аренда имущества		
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	957	2 227
Приобретение товаров, работ, услуг		
- Прочие связанные стороны		
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	443 870	3
АО "ЛенОблАИЖК"	-	31
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	61	186 818
ООО "УП"	5 939	13 838
Реализация товаров, работ, услуг	276 588	108
- Прочие связанные стороны		
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1"	258 561	108

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Операции	2021 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	18 027	-
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	1 163	-
Процентные расходы по займам полученным	21 643	41 586
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	21 643	41 586
Получено денежных средств по договорам займа	282 088	174 268
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	282 088	174 268
Направлено денежных средств	275 222	583 482
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	554	2 426
- Прочие связанные стороны		
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	273 618	-
ООО "УП"	1 050	14 840
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	-	566 216
Получено денежных средств	208 377	27 268
- Прочие связанные стороны		
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1"	208 377	26 895
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	-	373

Стоимостные показатели по незавершенным операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2022 года:

Операции	2022 год		2021 год
	Стоимость, тыс. руб.	срок завершения	Стоимость, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	377 740		173 465
- Прочие связанные стороны			
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1"	-		26 787
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	377 740		51
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	-		146 627

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Операции	2022 год		2021 год
	Стоимость, тыс. руб.	срок завершения	Стоимость, тыс. руб.
Кредиторская задолженность	8 114		30 438
- Участники Общества			
АО "ЛенОблАИЖК"	172		340
- Прочие связанные стороны			
ЖСК "ОХТИНСКИЙ"	3 624		25 169
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	391		-
ООО "УП"	3 927		4 929
Задолженность по полученным займам	733 755		559 487
- Участники Общества			
АО "ЛенОблАИЖК"	733 755	более 12 месяцев	559 487
Задолженность по процентам	68 758		27 172
- Участники Общества			
АО "ЛенОблАИЖК"	68 758	более 12 месяцев	27 172

По действующему договору поручительства между АО «ЛенОблАИЖК» и АО «АБ «РОССИЯ»: за исполнение Обществом по кредитному договору № 00.19-6-1/01/020/21 (невозобновляемая кредитная линия) от 24 декабря 2021 г., на следующие цели: проектное финансирование затрат в рамках бюджета инвестиционного проекта на строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Оборонная, участок 31/1, кадастровый номер земельного участка 47:07:0712012:61. Размер исполнения обязательства, обеспечиваемого поручительством, составляет 4 900 000 000 рублей. Настоящий договор действует по 24 мая 2025 года включительно.

9. Условные обязательства и условные активы, условные факты хозяйственной деятельности

Наличие на начало и конец отчетного периода, а также движение в течение отчетного периода обеспечения обязательств представлено в Приложении к Бухгалтерской отчетности за 2022 год в Пояснениях 8 «Обеспечения обязательств».

Общество ведет учет денежных средств на счетах эскроу, предназначенных для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару). Бухгалтерский учет денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонентов на открытые ими счета эскроу, ведется Обществом на забалансовом счете 008. Согласно справке АО «АБ Россия» по состоянию на 31.12.2022 на эскроу-счетах физических лиц размещены средства в размере 8 178 тыс.руб.

С целью обеспечения всех обязательств по Кредитному договору с АО «АБ «РОССИЯ» (невозобновляемая кредитная линия с лимитом выдачи 4 900 000 тыс.руб., дата полного погашения кредита – 24.05.2025, цель кредита – проектное финансирование затрат в рамках бюджета инвестиционного проекта на строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Мурино, ул.Оборонная, уч.31/1, кадастровый номер 47:07:07120112:61) между Обществом и АО «АБ «Россия» заключены следующие договоры залога:

- договор залога права по договору банковского (залогового) счета. Залоговая стоимость прав, согласованная сторонами на момент заключения настоящего договора, составляет 7 907 123 тыс.руб.

- договор залога недвижимого имущества. Предметом ипотеки является земельный участок, площадью 19596 кв.м, кадастровый № 47:07:0712012:61, находящийся по адресу: Ленинградская область Всеволожский район, поселок Мурино, улица Оборонная, участок № 31/1.

Балансовая стоимость земельного участка составляет 25 169 тыс.руб.

На момент заключения договора предмет ипотеки оценен в сумму 392 700 тыс.руб.

Заложенное имущество остается во владении и пользовании Залогодателя. В течение всего срока действия кредитного договора заложенное имущество не может быть использовано Обществом в качестве предмета ипотеки в его договорах с третьими лицами, передано в собственность, аренду, временное безвозмездное пользование другим лицам, внесено в уставный

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)
капитал, иным образом обременено или отчуждено без письменного согласия Залогодержателя.

На отчетную дату претензии или иски к Обществу отсутствуют.

Обществу не известно о каких-либо непредъявленных претензиях и возможных к предъявлению санкциях за период с 1 января 2023 года по настоящее время, в которых принимало участие Общество и которые могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

10. События, произошедшие после отчетной даты

В период с 01.01.2023 г. по 25.04.2023 г. (включительно) Обществом получены заемные денежные средства в размере 1 720 000 рублей 00 копеек от участника АО «ЛенОблАИЖК» и денежные средства по кредитному договору N 00.19-6-1/01/020/21 от 24.12.2021 от АО «АБ «РОССИЯ» в размере 80 034 215 (Восемьдесят миллионов тридцать четыре тысячи двести пятнадцать) рублей 21 копейка.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние или оказали влияние на финансовое состояние, движении денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2022 год отсутствуют.

11. Непрерывность деятельности

В 2022 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности организации, как в целом так и частично. По итогам за 2022 год Обществом получен убыток в размере 14 148 тыс. рублей, за 2021 год – 2 869 тыс. руб. Чистые активы второй год подряд составили отрицательную величину (по состоянию на 31.12.2022 – 15 898 тыс. руб., на 31.12.2021 – 1 173 тыс. руб.).

Тем не менее указанные выше показатели, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, не свидетельствуют о неспособности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а объясняются особенностью осуществляемой Обществом деятельностью – строительством многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, в рамках 214-ФЗ. В 2022 году заключены договоры долевого участия с физическими лицами. Получение положительного финансового результата планируется по завершении строительства. Строительство ведется в соответствии с запланированными сроками. Плановый срок завершения строительства – до 30 декабря 2024 года.

Объем оборотных активов многократно превышает величину краткосрочных обязательств.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

12. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2022 году Общество не находилось под влиянием чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и не имеет последствий влияния таких фактов.

13. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках системы управления и 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, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Сложившаяся экономическая и политическая ситуация может привести к ряду негативных последствий для финансово-хозяйственной деятельности организации в 2023 году. Реализация любого из описанных ниже рисков может негативно отразиться на деятельности Общества и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на величину денежного потока. Учитывая вероятностный характер рисков, а также внешнюю по отношению к Обществу природу большинства из них, Общество не может в полной мере гарантировать, что мероприятия, направленные на управление рисками, сведут их негативное влияние к нулю. Таким образом, Общество информирует пользователей отчетности о присутствии в ее деятельности ряда обстоятельств, описанных ниже, которые с некоторой вероятностью могут ухудшить показатели ее деятельности. Руководство Общества будет принимать все возможные меры по мониторингу и

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)
предотвращению этих событий, а в случае их наступления – меры по скорейшей ликвидации
последствий с наименьшим ущербом для Общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды. Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их погашения.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ» за 2022 год (ИНН 4705080411)

Общество осуществляет контроль над риском недостатка денежных средств
путем детального бюджетирования и планирования текущей ликвидности на регулярной основе.

Генеральный директор ООО
«УП» управляющей организации
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ»


С. А. Фёдоров

Главный бухгалтер ООО
«УП» управляющей организации
ООО «СЗ ОХТИНСКИЙ»


Л. В. Донцова



«25» сентября 2023 г.