

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭЛЛИПС»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭЛЛИПС» (далее – Организация, (далее – Организация, ОГРН 1143926011195 , 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, Ул. Тургенева, д.15) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, закончившийся на указанную дату, а так же пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам, далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего 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, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в Пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в разделе V, где указано, что на фоне обострения геополитического конфликта в Украине введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами. Общество не планирует прекращение и/или сокращения деятельности в целом, либо отдельных видов деятельности.

Мы так же обращаем внимание на информацию, изложенную в пункте 12) раздела II Пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, в котором описан порядок формирования финансового результата и в пункте 6) раздела II Пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, где указано, что капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и формируют показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса, в том числе затраты на незавершенное строительство многоквартирных жилых домов.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этими вопросами по причине адекватного раскрытия информации об основных событиях и условиях в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской

(финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили, что за исключением вопросов, изложенных в разделе «Важные обстоятельства» отсутствуют иные ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами или методами бухгалтерского учета, общепринятыми в странах и иных административно-территориальных образованиях, помимо Российской Федерации. Соответственно, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами и методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭЛЛИПС» 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 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭЛЛИПС», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;

- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, что отсутствует существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником 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.

Мы также предоставляем руководству, заявление, в котором указывается, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Гуляева Марина Аркадьевна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, аудитор ООО «ББК» (ОРНЗ 22006134360)



(подпись)

Кудрявцева Наталья Михайловна

Генеральный директор аудиторской организации ООО «ББК», (ОРНЗ 22006017426)



(подпись)

М.П.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «БалтБизнесКонсалт» (ООО «ББК»)

ОГРН 1153926036527 ОРНЗ 12006019091

Место нахождения: 236022, Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 11, оф. 505в

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС)

21 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2022	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС"	по ОКПО		32758684
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		3918505459
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) 238326, Калининградская обл, Зеленоградский р-н, Зеленоградск г., Тургенева ул., д. № 15			
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 "ББК"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		3906975820
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП		1153926036527

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	375 073	295 734	354 681
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	375 073	295 734	354 681
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	14 009	8 980	1 063
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	614 230	922 183	315 973
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	194 511	162 767	57 842
	в том числе:				
	Краткосрочный депозит		190 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	20
	Итого по разделу II	1200	822 750	1 093 930	374 898
	БАЛАНС	1600	1 197 823	1 389 664	729 579

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3300	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3300	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	321 030	159 595	9 522
	Итого по разделу III	1300	331 030	169 595	19 522
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	8 390	134 117	97 391
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	-	13 093	9 216
	Итого по разделу IV	1400	8 390	147 210	106 607
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	3 971	411
5	Кредиторская задолженность	1520	30 143	53 965	26 065
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
РIII	Прочие обязательства	1550	828 260	1 014 923	576 974
	Итого по разделу V	1500	858 403	1 072 859	603 450
	БАЛАНС	1700	1 197 823	1 389 664	729 579

Руководитель

(подпись)

Губаров Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС"		32758684		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3918505459		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Р III	Выручка	2110	174 542	175 413
	Себестоимость продаж	2120	-	(322)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	174 542	175 091
	Коммерческие расходы	2210	-	-
Р III	Управленческие расходы	2220	(9 084)	(15 704)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	165 458	159 387
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Р III	Проценты к получению	2320	10 076	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	411
Р III	Прочие расходы	2350	(65)	(1 157)
Р III	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	175 469	158 641
Р III	Налог на прибыль	2410	(13 785)	(8 568)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(13 785)	(8 568)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
Р III	Прочее	2460	(250)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	161 434	150 073

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	161 434	150 073
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Губаров Дмитрий
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды	
0710004		0710004	
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022	31	12 2022
по ОКПО	32758684	32758684	
ИНН	3918505459	3918505459	
по ОКВЭД 2	71.12.2	71.12.2	
по ОКПФ / ОКФС	12300	12300 16	
по ОКЕИ	384	384	

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10 000	-	-	-	9 522	19 522
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	150 073	150 073
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

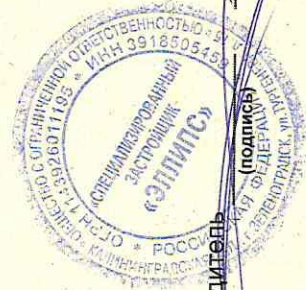
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10 000	-	-	-	159 595	169 595
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	161 434	161 434
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	161 434	161 434
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10 000	-	-	-	321 030	331 030

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	19 522	150 073	-	169 595
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	19 522	150 073	-	169 595
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	9 522	150 073	-	159 595
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	9 522	150 073	-	159 595
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	331 030	169 595	19 522



Губаров Дмитрий
Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2023 г.

И

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

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

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)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
32758684		
3918505459		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	486 927	305 481
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	837	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	486 090	305 481
Платежи - всего	4120	(329 456)	(237 281)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(307 766)	(230 306)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 021)	(1 550)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 251)	(651)
налога на прибыль организаций	4124	(10 250)	(3 720)
прочие платежи	4129	(168)	(1 054)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	157 471	68 200
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	-	-
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.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 080	105 983
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 080	105 983
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	(126 807)	(69 258)
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	(126 807)	(69 258)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(125 727)	36 725
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	31 744	104 925
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	162 767	57 842
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	194 511	162 767
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Губаров Дмитрий
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 286	(965)	-	(1 184)	1 184	(284)	-	-	-	102	(65)
	5210	за 2021г.	1 286	(550)	-	-	-	(415)	-	-	-	1 286	(965)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	1 286	(965)	-	(1 184)	1 184	(284)	-	-	-	102	(65)
	5211	за 2021г.	1 286	(550)	-	-	-	(415)	-	-	-	1 286	(965)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
				затраты за период	списано			
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	295 413	269 949	(190 327)	-	375 035	
	5250	за 2021г.	353 945	237 949	(296 480)	-	295 413	
в том числе:								
	1-й Жилой дом п.Сальское	за 2022г. за 2021г.	41 644 52 981	100 25 635	41 744 36 972	-	41 644	
6-й Жилой дом п.Сальское	5242	за 2022г.	83 182	46 292	55 808	-	73 666	
	5252	за 2021г.	13 619	69 563	-	-	83 182	
8-й Жилой дом п.Сальское	5243	за 2022г.	22 630	57 578	-	-	80 208	
	5253	за 2021г.	731	21 899	-	-	22 630	
9-й Жилой дом п.Сальское	5244	за 2022г.	1 917	29 538	-	-	31 455	
	5254	за 2021г.	731	1 186	-	-	1 917	
2-й Жилой дом п.Сальское	5245	за 2022г.	40 016	98	38 648	-	1 467	
	5255	за 2021г.	59 652	31 456	51 091	-	40 016	
5-й Жилой дом п.Сальское	5246	за 2022г.	75 228	45 287	54 128	-	66 387	
	5256	за 2021г.	20 810	54 417	-	-	75 228	
7-й Жилой дом п.Сальское	5247	за 2022г.	28 520	68 217	-	-	96 737	
	5257	за 2021г.	1 090	27 430	-	-	28 520	
10-й Жилой дом п.Сальское	5248	за 2022г.	2 276	22 840	-	-	25 116	
	5258	за 2021г.	1 090	1 186	-	-	2 276	
4-й Жилой дом п.Сальское	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5259	за 2021г.	102 259	2 588	104 847	-	-	
3-й Жилой дом п.Сальское		за 2022г.	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	100 888	2 588	103 476	-	-	
Нежилые помещения 3 дом		за 2022г.	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	46	-	46	-	-	
Нежилые помещения 4 дом		за 2022г.	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	46	-	46	-	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	11 057	16 799	16 799
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	-	-	-



Губаров Дмитрий
 Валерьевич
 (расшифровка подписи)

Руководитель

16 февраля 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	8 980	-	8 980	242 662	(237 634)	-	X	14 009	-	14 009	
	5420	за 2021г.	1 063	-	1 063	193 505	(185 587)	-	X	8 980	-	8 980	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	8 980	-	8 980	123 900	(118 872)	-	-	14 009	-	14 009	
	5421	за 2021г.	1 063	-	1 063	100 970	(93 052)	-	-	8 980	-	8 980	
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.	-	-	-	118 762	(118 762)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	92 535	(92 535)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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



Губаров Дмитрий
Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2023 г. г. Москва

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5510	за 2022г.	922 183	-	234 095	-	(542 048)	-	-	-	-	-	-	-	-	614 230	-
	5530	за 2021г.	315 973	-	906 083	-	(302 443)	-	-	-	-	-	-	-	-	922 183	-
	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	6 986	-	22 697	-	(5 620)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 063	-
	5532	за 2021г.	10 481	-	6 610	-	(10 105)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 986	-
	5513	за 2022г.	915 197	-	211 398	-	(536 428)	-	-	-	-	-	-	-	-	590 167	-
	5533	за 2021г.	305 493	-	899 472	-	(292 338)	-	-	-	-	-	-	-	-	915 197	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	922 183	-	234 095	-	(542 048)	-	-	-	-	-	X	-	-	614 230	-
	5520	за 2021г.	315 973	-	906 083	-	(302 443)	-	-	-	-	-	X	-	-	922 183	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
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		погашение	выбыло	списание на финансовый результат				перевод из долго- в краткосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	147 211	980	-	(139 801)	-	-	-	8 390		
	5571	за 2021г.	106 607	103 774	-	(63 171)	-	-	-	147 211		
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2022г.	134 117	980	-	(126 707)	-	-	-	8 390		
	5573	за 2021г.	97 391	94 970	-	(58 244)	-	-	-	134 117		
прочая	5554	за 2022г.	13 094	-	-	(13 094)	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	9 216	8 804	-	(4 927)	-	-	-	13 094		
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	57 936	16 960	5 282	(50 034)	-	-	-	30 144		
	5580	за 2021г.	46 025	75 762	4 212	(70 633)	-	-	2 570	57 936		
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	43 438	13 325	2	(35 010)	-	-	-	21 755		
	5581	за 2021г.	26 059	25 079	1	(7 701)	-	-	-	43 438		
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 854	3 535	-	-	-	-	-	8 389		
	5583	за 2021г.	5	4 848	-	-	-	-	-	4 854		
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2022г.	3 971	100	5 280	(9 351)	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	19 960	42 732	4 210	(62 981)	-	-	-	3 971		
прочая	5566	за 2022г.	5 673	-	-	(5 673)	-	-	-	-		
	5586	за 2021г.	1	3 103	-	(1)	-	-	2 570	5 673		
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-		
Итого	5550	за 2022г.	205 147	17 940	5 282	(189 835)	-	X	-	38 534		
	5570	за 2021г.	152 632	179 536	4 212	(133 804)	-	X	2 570	205 147		

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	-	-	-



Губаров Дмитрий
Валерьевич
(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	423 657	632 873	238 252
в том числе:				
финансирования на эскроу счета	5801	423 657	632 873	238 252
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Губаров Дмитрий
Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2023 г.

22

Российская Федерация
Общество с Ограниченной Ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС"
238530, Калининградская обл, Зеленоградский р-н, Зеленоградск г, Тургенева ул, дом № 15
факс 8-401-50-3-12-53, тел. 8-4012-39-15-94.

Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС" зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1143926011195.

Основным видом деятельности предприятия является строительство 10-ти многоквартирных жилых домов, расположенных в Зеленоградском районе в п. Сальское на земельных участках с кадастровым №39:05:040603:609 11099 кв.м., № 39:05:040603:610 12962 кв.м.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 2 человека, численность работающих на конец года составляет 3 человека.

Руководство текущей деятельностью ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС" в отчетном период осуществлялось директором Губаровым Дмитрием Валерьевичем.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на руководителя общества. Годовая бухгалтерская отчетность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации. Бухгалтерская отчетность представлена следующими формами:

1. Бухгалтерский баланс по состоянию на 31.12.2022 г.;
2. Отчет о финансовых результатах за 2022 год;
3. Приложения к балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год:
 - отчет об изменениях капитала;
 - отчет о движении денежных средств;

4. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах представляются в табличных формах, разработанных на основании рекомендованных Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", а так же в текстовой форме в настоящих пояснениях.

В бухгалтерской отчетности вся информация подлежит раскрытию с учетом существенности, определенной в учетной политике на уровне 5% соответствующего показателя.

Налоговый учет осуществляется в организации в соответствии с требованиями гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ «Упрощенная система налогообложения». Объектом налогообложения являются доходы организации.

Оплата уставного капитала произведена в марте 2014 года в полном размере в сумме 10 000 (Десять тысяч) рублей. В июне 2018 года произведено увеличение уставного капитала до 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей. Уставный капитал увеличен по решению единственного участника Губаровой Ольгой Валентиновной (бенефициарный владелец) за счет личных денежных средств в сумме 9 990 000 (Девять

миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей, внесенных на расчетный счет Общества.

Раздел II. Информация об учетной политике.

- 1) Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств». Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя.
- 1) Начисление амортизация по всем объектам ОС в бухгалтерском учете производится линейным методом.
- 2) Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. списываются по мере их передачи в эксплуатацию.
- 3) Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав соответствующей амортизационной группы, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.
- 4) Датой реализации недвижимого имущества признаётся дата государственной регистрации недвижимого имущества.
- 5) Переоценка основных средств не производится.
- 6) Капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и формируют показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса: в сумме 375073 тыс. руб. включает
 - Основное средство- 38 тыс. руб, в том числе:
 - Блок-контейнер (6/м/2,4м) №1 – 19 тыс. руб.;
 - Блок-контейнер (6/м/2,4м) №2 – 19 тыс. руб.
 - затраты на незавершенное строительство многоквартирных жилых домов 375 035 тыс. руб. в том числе:

Жилой дом №2 п.Сальское -	1467 тыс. руб.
Жилой дом №5 п.Сальское -	66387 тыс. руб.
Жилой дом №6 п.Сальское -	73666 тыс. руб.
Жилой дом №7 п.Сальское -	96737 тыс. руб.
Жилой дом №8 п.Сальское -	80208 тыс. руб.
Жилой дом №9 п.Сальское -	31455 тыс. руб.
Жилой дом №10 п.Сальское -	25116 тыс. руб.
- 7) При строительстве объектов, общие расходы, относящиеся к нескольким объектам строительства, а также общехозяйственные расходы при отсутствии доходов от прочей деятельности распределяются пропорционально фактическим прямым затратам на объект на конец каждого отчетного периода (либо в порядке, определяемом отдельным приказом руководителя). В случае наличия доходов от иной деятельности кроме строительства, общехозяйственные расходы подлежат списанию на расходы периода, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств (связь общехозяйственных расходов с объектом основных средств определяется на основании отдельного приказа руководителя).
- 8) Застройщик накапливает затраты на строительство жилого дома по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» нарастающим итогом с начала строительства

- 9) Предприятие, как заказчик-застройщик, строит жилой дом подрядным способом. Строительство ведется за счет собственных средств (для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи), также в течение строительства могут привлекаться средства по договорам долевого участия (ДДУ) и/или заемные средства. Средства полученные на финансирование строительства по договорам ДДУ, застройщик учитывает на с/счете 76-09 «Расчёты с дольщиками»
- 10) При отпуске материалов со склада на давальческих условиях, их оценка производится в следующем порядке: по материалам, используемым для нужд строительства – применяется метод оценки по средней себестоимости (взвешенной).
- 11) Все затраты заказчика-застройщика, связанные со строительством объекта, включая расходы по содержанию самого застройщика, предусматриваются в смете на строительство и в заключенных договорах ДДУ и включаются в первоначальную стоимость объекта.
- 12) В рамках заключённых договоров ДДУ доходом застройщика является вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящих договоров ДДУ, а так же экономия средств, образовавшаяся по окончании строительства. Сумма экономии, включая вознаграждение по оказанным услугам заказчика-застройщика - это разница между объемом средств финансирования и величиной фактических затрат на строительство. Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства по договору отдельно. Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса). Доход признается по каждой квартире отдельно в момент акта-приема передачи. Определяется экономия по окончании строительства и передачи квартир дольщикам, как разница между полученным средствами и фактическими затратами по строительству.
- 13) Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами (счет 91 «Прочие доходы и расходы») и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
- 14) По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам (соинвесторам) затраты по передаваемым объектам долевого строительства, аккумулированные по дебету счета 08, а также суммы НДС, предъявленные в процессе строительства поставщиками и подрядчиками списываются в дебет счета 76, на котором учитывались полученные от дольщиков (соинвесторов) средства.
- 15) Понесенные затраты распределяют между объектами строительства согласно выбранному организацией критерию - общая площадь в квадратных метрах.

Раздел III. Информация о деятельности застройщика.

В составе основных средств отражены затраты на строительство жилого дома, квартиры в котором предназначены для передачи участникам долевого строительства. Строительство осуществляется в Зеленоградском районе в п. Сальское на земельных участках с кадастровым №39:05:040603:609 11099 кв.м., № 39:05:040603:610 12962 кв.м. на основании разрешений на строительство:

- RU№39520000-204/15МО выданный 10.09.2015 г. МО Зеленоградского района сроком до 09.07.2017 г. 1-й этап строительства;
- №39-RU39320000-367-2018 выданный 20.11.2018 г. сроком до 20.09.2020 г. на 1-й этап строительства (продление);

- RUN№39520000-205/15MO выданный 10.09.2015 г. МО Зеленоградского района сроком до 09.07.2021 г. 2-й этап строительства;
- RUN№39520000-212/15MO выданный 02.10.2015 г. МО Зеленоградского района сроком до 09.07.2021 г. 3-й этап строительства;
- RUN№39520000-213/15MO выданный 02.10.2015 г. МО Зеленоградского района сроком до 09.07.2023 г. 4-й этап строительства;
- RUN№39520000-214/15MO выданный 02.10.2015 г. МО Зеленоградского района сроком до 09.07.2025 г. 5-й этап строительства;

1. Запасы сформированы из остатков не израсходованных подрядчиками материалов.
2. За отчетный период:
 - было заключено 43 (Сорок три) договора долевого участия в строительстве в том числе:
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №5 - 1 договор;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №6 - 1 договор;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №7 - 16 договоров;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №8 - 18 договоров;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №9 - 6 договоров;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №10 - 1 договор;

Всего действующих договоров на конец отчетного периода 226 (Двести двадцать шесть) договор долевого участия в строительстве.

- размер обязательства Общества перед дольщиками по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме заключенных договоров отражено по строке 1550 «Прочие обязательства» составили 828 260 тыс. рублей, в том числе
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района № 2 – 2251 тыс. руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района № 5 – 128 978 тыс. руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района № 6 – 136 041 тыс.руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района № 7 – 264 194 тыс.руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №8 – 269 948 тыс.руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №9 – 22 310 тыс.руб.;
 - Многоквартирный жилой дом в пос. Сальское Зеленоградского района №10 – 4 238 тыс.руб.;
3. Выполнены работы по строительству незавершенных объектов на сумму 375 035 тыс. руб., которые отражены в I разделе баланса «Внеоборотные активы» по строке 1150 бухгалтерского баланса.
 4. Доходы:
 - Выручка от продаж включена в строку 2110 отчета о финансовых результатах в размере 174 542 тыс. руб. в том числе:

- Доходы от экономии застройщика Финансовый результат строительства МКЖД п. Сальское д. 1,2,5,6 в размере 165 259 тыс. руб.;
 - Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика которое составляет 5 % от цены договора долевого участия в строительстве в размере:
 - 212 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №10;
 - 45 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №5;
 - 43 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №6;
 - 3633 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №7;
 - 4083 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №8;
 - 1266 тыс. руб. Содержание застройщика МКЖД пос. Сальское Зеленоградского района №9
- По строке 2320 отчета о финансовых результатах отражена сумма процентов полученных в размере 10076 тыс. руб.

5. Расходы:

Расшифровка управленческих расходов строка 2220 в размере 9 084 тыс. руб. представлена в таблице ниже:

	Тыс.руб.
Амортизация, списание инвентаря	11
Аренда помещения	80
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества	181
Оплата больничного	9
Консультационные услуги	13
Оплата труда	2011
Реклама (Баннер, вывески, таблички) 10.1	5
Содействие подбора покупателей	6701
ЭЦП, сертификаты, неисключительные права, сайт, бух. Учет	72

Прочие расходы отражены по строке 2350 в размере 65 тыс. руб. в том числе:

Расходы на услуги банков- 63 тыс. руб.;

Штрафы, пени и неустойки к уплате- 2 тыс. руб. пени по аренде земельного участка.

Налог на прибыль (налог на упрощенную систему налогообложения) отражен по строке 2410 в размере (13785) тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) (строка 2400 отчета о финансовых результатах) – 161 434 тыс.руб.

Раздел IV. События после отчетной даты.

В ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС"» отсутствуют значимые события после отчетной даты.

Раздел V. Заявление об отсутствии угрозы непрерывности деятельности

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Раздел VI. Информация о связанных сторонах

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операций каждого вида за отчетный период		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс.руб.
			тыс.руб.	%	
Губаров Дмитрий Валерьевич	Исполнительный орган	Вознаграждение за исполнения трудовых функций	635	37,46	0
Губарова Ольга Валентиновна	Единственный участник	Заказ подрядных работ, приобретение стройматериалов	2992	3%	381
		Аренда движимого имущества	4050	11%	0

Раздел VII. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество

На текущий момент Общество не участвует в судебных процессах, которые могут повлечь риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)

Вероятность наступления подобных рисков отсутствует, поскольку Общество способно продлить действие имеющихся у него лицензий.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества

Риски наступления ответственности по долгам дочерних и зависимых обществ отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери заказчиков, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента

Потеря данной категории заказчиков Обществом не предполагается.

Отраслевые риски

Ухудшение ситуации в отрасли, а также положения в отрасли Общество может быть вызвано следующими факторами:

- ✓ ускорением темпов падения производства в российской экономике;
- ✓ дальнейшим сокращением объемов бюджетных средств на федеральном и местном уровнях, выделяемых на строительство, ремонт и содержание автомобильных дорог и инженерных сооружений;
- ✓ усилением конкуренции со стороны производителей аналогичной продукции;
- ✓ изменением законодательства Российской Федерации в сфере государственных закупок.

В случае изменения ситуации в отрасли, Общество планирует:

- ✓ оптимизировать структуру производственных затрат;
- ✓ провести сокращение расходов Общества;
- ✓ повышать квалификацию ключевых специалистов.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам

Общество подвержено рискам изменения цен на сырьё и услуги, потребляемые Обществом. Резкое и значительное повышение цен на товары и сырьё и тарифов на услуги приведёт к повышению себестоимости реализуемых Обществом товаров и увеличению операционных расходов, сократит рентабельность его деятельности и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на исполнение Обществом своих обязательств. Однако, как было рассмотрено выше, Общество имеет достаточно инструментов для того, чтобы минимизировать такое негативное влияние.

Общегосударственные и региональные риски

Риски Общество, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и в Калининградской области, не выходят за рамки общеполитических и экономических процессов в стране, распространяются на все предприятия производственной сферы.

Периодически имеют место риски, связанные с географическими особенностями региона – Калининградской области.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность компании Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение издержек, сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность

В случае возникновения возможных военных конфликтов Общество не несет риски выведения из строя его основных средств.

Введение чрезвычайного положения и забастовки не окажут существенного влияния на деятельность Общества, такие риски минимальны и маловероятны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, не оказывают существенного влияния на Общество, поскольку регион деятельности Общества мало подвержен таким рискам.

Финансовые риски

Под финансовым риском Общества понимается вероятность возникновения неблагоприятных финансовых последствий в форме потери дохода и капитала в ситуации неопределенности условий осуществления его финансово-хозяйственной деятельности. Как и любое производственное предприятие, Общество подвержено финансовым рискам, связанным с инфляционными рисками, налоговыми рисками, процентными рисками, кредитными рисками, риском снижения финансовой устойчивости и валютными рисками.

Налоговые риски

Налоговый риск для Общества проявляется в вероятности изменений в российской налоговой системе, в частности, таких как: внесение изменений или дополнений в акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, введения новых видов налогов и сборов, которые способны негативно отразиться на экономической эффективности деятельности Общества. Данные существенные изменения, также как и иные изменения в налоговом законодательстве Российской Федерации, способны привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, – снижению чистой прибыли Общества. Учитывая, что существенных изменений в налоговой системе в отчетном периоде не происходило, данный риск можно считать минимальным.

Кредитные риски

Данный риск проявляется в несвоевременном расчёте Заказчиков за выполненные работы и предоставленные услуги, что может привести к наращиванию дебиторской задолженности, и при одновременном возникновении требований кредиторов о досрочном погашении обязательств, кредитов и займов, возникает риск неисполнения Обществом принятых на себя обязательств. В целях управления кредитным риском и

минимизации его влияния, Общество проводит реализацию комплекса мероприятий, включая постоянную работу по управлению дебиторской задолженностью, нацеленную на недопущение появления просроченной и нереальной к взысканию дебиторской задолженности.

Риск снижения финансовой устойчивости

Риск снижения финансовой устойчивости заключается в превышении объема обязательств над размером собственных средств. Этот риск генерируется несовершенной структурой капитала (чрезмерной долей используемых заемных средств), то есть слишком высоким коэффициентом финансового рычага. В составе финансовых рисков по степени опасности этот вид риска играет ведущую роль. В целях управления риском снижения финансовой устойчивости и минимизации его влияния в Обществе производится лимитирование объема привлекаемых займов и кредитов, регулярное планирование и анализ финансово-хозяйственной деятельности, а система оперативного управления действует строго в рамках установленных планов и лимитов. В текущем периоде Общество не несет данных рисков.

Риски, связанные с изменением процентных ставок

Общество как и любая компания реального сектора экономики, подвержено рискам, связанным с изменением процентных ставок. Увеличение процентных ставок по коммерческим кредитам оказывает непосредственное влияние на финансовые результаты и показатели доходности любой компании. В целях управления риском, связанным с изменением процентных ставок и минимизации его влияния на результаты деятельности Общества, регулярно проводится работа по диверсификации кредитного портфеля, нацеленного на оптимизацию стоимости привлекаемых кредитов и заемных средств.

Инфляционный риск

Состояние российской экономики характеризуется высокими темпами инфляции. Как известно, рост уровня инфляции напрямую зависит от политической и экономической ситуации в стране. При формировании стоимости на продукцию, работы и услуги Общество учитывает инфляционный фактор, поскольку в составе затрат, необходимых для выполнения работ и оказания услуг, наибольший удельный вес имеют переменные затраты (горюче-смазочные, строительные материалы и пр.), которые наиболее подвержены росту цен. В целях управления инфляционным риском и минимизации его влияния на экономику Общества, производится заключение долгосрочных контрактов с поставщиками товаров, работ и услуг в отдельных случаях с фиксацией цены на длительный период.

Риски, связанные с изменением курса обмена иностранных валют

Валютный риск непосредственно связан с изменением курса иностранных валют. Общество в наименьшей степени подвержено влиянию данного вида риска, поскольку все контракты Общества номинированы в рублях. Кроме того, Общество не планирует в ближайшее время активно осуществлять деятельность на внешнем рынке.

В связи с этим подверженность финансового состояния Общества, его ликвидности и результатов деятельности изменению валютного курса отсутствует, а данный риск можно рассматривать как несущественный.

Правовые риски

Основные правовые риски в настоящее время связаны с неопределенностью особенностей правового регулирования в Российской Федерации.

Контуров правового режима деятельности эмитента обозначены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Несовершенство системы подзаконных актов является существенным риском, влияющим на деятельность Общества.

Имеющийся набор законов позволяет устанавливать цивилизованные отношения между Обществом и контрагентами.

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ и услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка.

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства

Резкое изменение законодательства о валютном регулировании и контроле не отразится на деятельности Общества, так как вся сумма его операционных расходов номинирована в национальной валюте и не относится к расчетам с иностранными поставщиками.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, транспортный налог, страховые взносы и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки, либо отсутствуют вообще при минимальной базе. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и определенные противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Изменение правил таможенного контроля и увеличение пошлин может нанести вред деятельности Общества в случае приобретения основных производственных средств за границей.

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПС»

16 февраля 2023 г.



Всего прошито,
пронумеровано и скреплено

печатью

32 (тридцать два) листа

