

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21

ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704

E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Бизнес»

за 2022 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» (ОГРН 1103925014423), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, 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, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 (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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение,  
генеральный директор (ОПНЗ 22006073823)

  
В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.

15 марта 2023 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"</b>	по ОКПО	<b>66049189</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>3904612161</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>236023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, д. № 93Б</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Калининградский аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>3907014106</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1023901644359</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	25	-	-
	в том числе:				
	Приобретение нематериальных активов	11101	25	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 825	1 668	1 700
	Прочие внеоборотные активы	1190	5	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 856</b>	<b>1 668</b>	<b>1 700</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	248 390	124 070	96 881
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12101	248 390	123 951	96 881
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12102	138 479	91 636	64 566
	Земельные участки под доленое строительство	12103	109 911	32 315	32 315
	Краткосрочные:	12104	-	119	-
	Материалы	12105	-	119	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	92 706	2 462	10 499



	в том числе:				
	Долгосрочная:	12301	87 216	1 050	8 593
	Расчеты с дольщиками	12302	86 171	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	1 045	1 050	8 593
	Краткосрочные:	12304	5 490	1 412	1 906
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	5 499	1 412	1 732
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	-	-	174
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	142	2 200	20
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	142	2 200	20
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	341 240	128 731	107 400
	<b>БАЛАНС</b>	1600	343 096	130 399	109 100

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(9 977)	(7 649)	(7 719)
	Итого по разделу III	1300	(9 927)	(7 599)	(7 669)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.3	Заемные средства	1410	85 637	67 870	35 699
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	80 533	66 036	35 699
	Проценты по долгосрочным займам	14102	5 105	1 833	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.4	Прочие обязательства	1450	163 745	17 657	32 259
	Обязательства перед дольщиками	14501	86 171	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	77 574	17 657	32 259
	Итого по разделу IV	1400	249 382	85 527	67 958
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.3	Заемные средства	1510	36 266	5 300	19 411
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	35 071	2 693	15 618
	Проценты по краткосрочным займам	15102	1 180	1 133	1 045
	Проценты по долгосрочным займам	15103	14	1 474	2 748
4.5	Кредиторская задолженность	1520	67 115	46 863	29 194
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	37 311	17 418	110
	Расчеты по налогам и сборам	15202	221	143	71
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	473	240	143
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	281	233	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15205	1	2	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	28 828	28 828	28 828
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	-	-	42
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	259	308	206
6	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	259	308	206
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	103 640	52 471	48 811
	<b>БАЛАНС</b>	1700	343 096	130 399	109 100



Горчаков Сергей  
Валентинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

13 марта 2023 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"  
 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)	31   12   2022		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	66049189		
ИНН	3904612161		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(401)	(469)
	Прочие доходы	2340	142	1 252
	Прочие расходы	2350	(2 226)	(647)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 485)	136
	Налог на прибыль	2410	158	(65)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(33)
	отложенный налог на прибыль	2412	158	(33)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 328)	70



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	(2 328)	70
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

13 марта 2023 г.

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(подпись) (расшифровка подписи)



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

Коды		
0710004		
31	12	2022
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

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	50	-	-	-	(7 719)	(7 669)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	70	70
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	70	70
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	50	-	-	-	(7 649)	(7 599)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 328)	(2 328)
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	50	-	-	-	(9 977)	(9 927)



## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
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	-	-	-	-

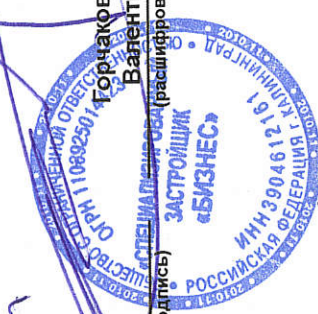
**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(9 927)	(7 599)	(7 669)

Исполнительный директор по Доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

Горчаков Сергей  
Валентинович

(подпись) (расшифровка подписи)



13 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"  
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
66049189		
3904612161		
71.12.2		
12300	16	
384		

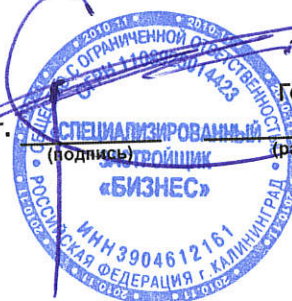
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	91	1 318
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 317
прочие поступления	4119	91	1
Платежи - всего	4120	(49 023)	(16 550)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(36 341)	(8 018)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 089)	(5 302)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 814)	(1 655)
налога на прибыль организаций	4124	(27)	(6)
прочие платежи	4129	(752)	(1 569)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(48 932)	(15 232)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	60 599	30 787
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	60 599	30 787
Платежи - всего	4320	(13 725)	(13 375)
в том числе:			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(13 725)	(13 375)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	46 874	17 412
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 058)	2 180
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 200	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	142	2 200
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	

Исполнительный директор по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г.

13 марта 2023 г.



Торчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

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

г. Калининград

13 марта 2023 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1. Общие сведения об организации**

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес».

1.2 Дата государственной регистрации «14» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925014423. ИНН/КПП 3904612161/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2022г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2022г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 9 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.8 Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов).

**2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности**

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства (дольщиков). Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками

договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Обществом внесены необходимые изменения в учетную политику на 2022 год в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при единовременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Общество устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Общество проверяет основные средства на обесценение ежегодно, на конец отчетного года (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Общество учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

## **2.2 Признание доходов и расходов.**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве признается Обществом в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

**Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.**

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет



редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- затраты на строительство (возведение) зданий;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 10% процентов.

2.4 Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

**Применение ПБУ 18/02.** Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

**Налог на прибыль.** Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2022 год

За 2022 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 0 тыс. руб.
- Прочие доходы – 142 тыс. руб.
- Прочие расходы – 2 226 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 2 328 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объем продаж:

В 4 квартале 2021 года Общество получило разрешения на строительство

многоквартирных жилых домов по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд дом №6, 7, в 3 квартале 2022 - № 10, в 4 квартале 2022 года - №4, 9, 11 (далее по тексту МЖД, квартал ЖК «Лэйк Сити»).

С 4 квартала 2022 года Общество привлекает участников долевого строительства (дольщиков). Привлечение участников долевого строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. По окончании строительства, построенные объекты долевого строительства будут передаваться дольщикам по актам приема-передачи. Передача по ДДУ будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД.

С 1 квартала 2023 года Общество планирует получить кредитное финансирование для строительства МЖД в ПАО ВТБ.

Средняя численность работников за отчетный период составляет 9 человек. В 2022 году трудоустроены 7 работников. Среднесписочная численность работников составила 5 человек, так как в штате есть внешние совместители.

Фонд оплаты труда за 2022 год составил 7 996 тыс. рублей, что составило 17% от затрат на строительство и создание МЖД за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 74 тыс. руб.

#### 4. Характеристика отдельных строк баланса

##### 4.1 Строка 1210 «Запасы» - 248 390 тыс. руб.

В связи с изменением учетной политики, в результате применения ретроспективного метода отражения начала применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», показатели, отраженные в разделе I Внеоборотные активы за периоды 2021 и 2020 годы отражены в составе Запасов раздела II Оборотные активы за отчетный период.

Строка 12102 «Затраты застройщика в незавершенном строительстве» - 138 479 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 19 514 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 34 691 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №7 по ГП – 40 278 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 20 073 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №10 по ГП – 7 458 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 16 465 тыс. руб.

Строка 12103 «Земельные участки под долевое строительство» - 109 911 тыс. руб. Показатель включает стоимость земельных участков в собственности общества с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943, 39:17:000000:938, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. В стоимость включена госпошлина за регистрацию.

Земельные участки с кадастровыми номерами 39:17:000000:346, 39:17:000000:345, приобретенные по договорам купли-продажи от 24.01.2019г., были преобразованы пережеживанием 30.08.2019 года в земельные участки с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943

Стоимость вновь образованных участков с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943 получена расчетным путем, пропорционально площади участков. Общество использует земельные участки под строительство квартала МЖД ЖК «Лэйк Сити».

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2022г.		Изменения за период		На конец периода 2022г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:942 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	6 417	-	-	-	6 417
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:943 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	25 897	-	-	-	25 897
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:938 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	77 596	-	77 596

4.2. Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 92 706 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель строки увеличился по сравнению с показателем за 2021 год в связи с начислением дебиторской задолженности участников долевого строительства (дольщиков) по договорам участия в долевом строительстве в сумме 86 171 тыс. руб., со сроком погашения более 12 месяцев. Долгосрочная дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков в сумме 1 045 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства квартала МЖД в ЖК «Лэйк Сити».

В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в кредитные учреждения на счета эскроу в банк-агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступят на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность по ДДУ с использованием счетов эскроу отражается в составе дебиторской задолженности в соответствии с условиями ДДУ и сроками зачисления денежных средств со счетов эскроу на расчетные счета застройщика.

4.3. Пояснения к заемным средствам. Заемные средства на отчетную дату включают:

Долгосрочные обязательства:

- долгосрочные займы – 80 533 тыс. руб.,
- проценты по долгосрочным займам – 5 105 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства:

- краткосрочные займы – 35 071 тыс. руб.,
- проценты по краткосрочным займам – 1 180 тыс. руб.
- проценты по долгосрочным займам – 14 тыс. руб.

Кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.

Структура заемных средств представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Структура заемных средств, полученных от других организаций, тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо 01.01.2022г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2022г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «Сэтл»	0	44 553	0	44 553
ООО «Сэтл Групп»	27 454	516	0	27 971
ООО «Сэтл Сити Калининград»	12 842	11 925	12 895	11 872



ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	28 433	3 605	830	31 208
<b>Итого</b>	<b>68 729</b>	<b>60 599</b>	<b>13 725</b>	<b>115 604</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2022 год составила 401 тыс. руб.

4.4. Пояснения к прочим обязательствам. Показатель строки «Прочие обязательства» - 163 745 тыс. руб. включает:

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками» - 86 171 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 25 640 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 06.10.2027 год.

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 60 531 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2024 год.

Строка 14502 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 77 574 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи со сроком погашения более 12 месяцев. Кредиторская задолженность перед продавцами земельных участков по договорам купли-продажи, со сроком оплаты менее 12 месяцев, отражена по строке 15201.

4.5. Пояснения к кредиторской задолженности. Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 67 115 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель строки 1520 увеличился по сравнению с показателем 2021 года, за счет увеличения показателя строки 15201 задолженности перед поставщиками и подрядчиками. Причиной увеличения показателя является приобретение земельного участка с отсрочкой платежа, а также следствие темпов роста строительства квартала МЖД, и увеличения оборотов расчетов с подрядчиками и поставщиками по строительству.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 221 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2022 года со сроком уплаты в 1 квартале 2023 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 3 732 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

НДФЛ – 1 005 тыс. руб.;

Налог на прибыль – 27 тыс. руб.;

Земельный налог – 256 тыс. руб.;

Страховые взносы – 2 166 тыс. руб.;

Прочие налоги и сборы – 278 тыс. руб.

## 5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2022 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

По результатам инвентаризации 31.12.2022г. дебиторская задолженность более трех лет в сумме 318 тыс. руб. списана с баланса за счет ранее начисленного резерва по сомнительным долгам. Ввиду отсутствия вновь выявленной сомнительной задолженности резерв по сомнительным долгам не начислялся.

## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2022г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2022г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	308	735	785	259
<b>Итого</b>	<b>308</b>	<b>735</b>	<b>785</b>	<b>259</b>

У Общества отсутствуют на 31.12.2022г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

#### 7. События после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и невостребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2022 года составляют 28 828 тыс. руб.

В 1 квартале 2023 года Общество планирует получить кредитное финансирование ПАО ВТБ для строительства МЖД №7 по ГП. И в последующие кварталы 2023 года, поэтапно, отдельно по МЖД № 6, 10, 4, 9, 11. Привлечение участников долевого строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в ПАО ВТБ.

#### 8. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельный участок на котором осуществляется строительство квартала МЖД «Лейк Сити». Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.22г., тыс. руб.
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:937 (2643 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	2 931

#### 9. Информация о связанных сторонах

В отчетном периоде со связанными сторонами осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2022 год Общество перечислило за аренду 60 тыс. руб.

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «Сэтл», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл Групп». Структура заемных средств представлена в таблице 2.

3. Общество является застройщиком и с декабря 2021 года получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2022 год Общество оплатило полученные услуги заказчика по всем объектам строительства в сумме 806 тыс. руб.

4. Общество заключило договор на привлечение покупателей и участников долевого

строительства с ООО «Сэтл Эстейт». За 2022 год вознаграждение составило 3 629 тыс. руб. Оплата вознаграждения будет произведена после заключения кредитного финансирования.

5. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2022 год в размере 244 тыс. руб.

#### **10. Информация по сегментам**

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

#### **11. Сведения о государственной помощи**

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

#### **12. Сведения о прекращаемой деятельности**

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

#### **13. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

#### **14. Изменения оценочных значений**

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

#### **15. Сведения об экологической деятельности**

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

#### **16. Сведения об использованных энергоресурсах**

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в г. Светлогорске, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

#### **17. Информация о внешнеэкономической деятельности**

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

#### **18. Информация о существенных ошибках**

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

#### **19. Пояснения к отчету о движении денежных средств**

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 142 тыс. руб.;

- денежные средства на эскроу счетах – 44 618 тыс. руб.

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2022 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 44 618 тыс. руб.

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 91 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет организации от возврата госпошлины 32 тыс. руб.



Платежи – 49 023 тыс. руб., из них 36 341 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 10 089 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 1 005 тыс. руб., страховые взносы 2 166 тыс. руб.; 1 814 тыс. руб. уплачено процентов по займам. Прочие платежи – 752 тыс. руб. включают уплату земельного налога 256 тыс. руб., госпошлины 358 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 60 599 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 13 725 тыс. руб. направлено на возврат заемных средств контрагентам 13 725 тыс. руб.

## 20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества после ввода объектов в эксплуатацию.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и её экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества оценивается как несущественное.

## Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2022 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Исполнительный директор  
по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.



Прожмуровано, прокумеровано  
и скреплено печатью 20 листов  
" 15 " марта 20 23 г.  
Генеральный директор *Ал*

