

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8»
за 2022 год

ООО «Интерком –Аудит Орел»



Российская Федерация, Орловская область, город Орел
Почтовый адрес: 302028, г. Орел, ул. 7-е Ноября, д.3-5, пом.5
Тел./факс (4862) 76-43-10
E-mail: interkom57@yandex.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику
ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8», ОГРН 1215700003530; 302002, Орловская область, Г.О. ГОРОД Орёл, г. Орёл, пл. Мира, д.7, каб.4), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» (далее – «Организация») по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год 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 в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 лица, отвечающего за корпоративное управление Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

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 Организации;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация 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.

ООО «Интерком-Аудит Орел»

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление Организации, доводя до его 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.

Директор
ООО «Интерком-Аудит Орел»
(ОРНЗ 21606060374)

Александр

Мерцалова
Людмила Петровна

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606060374)



Мерцалова
Людмила Петровна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит Орел» (ООО «Интерком-Аудит Орел»),
ОГРН 1025700830308,
Место нахождения: Российская Федерация, Орловская область, город Орел
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11306027261

«28» 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 "ОРЕЛСТРОЙ-8"	по ОКПО	51568179		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5751066131		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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) 302002, Орловская обл, Орёл г, Мира пл, д. № 7Г, каб. 4				
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 "Интерком-АудитОрел"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5753020647		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1025700830308		

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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 843	111	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 843	111	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	168 902	51 819	-
	в том числе:				
	Затраты застройщика в незавершенном производстве		137 817	20 734	-
	Земельные участки под долевое строительство		31 085	31 085	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 729	4 111	-
	Дебиторская задолженность	1230	61 588	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		12 818	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		171	-	-
	Расчеты по договорам долевого участия		48 599	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	97	11	-
	в том числе:				
	Расчетные счета		97	11	-
	Прочие оборотные активы	1260	13	1	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		13	1	-

Итого по разделу II	1200	257 329	55 942	-
БАЛАНС	1600	259 172	56 053	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 371)	(443)	-
	Итого по разделу III	1300	(7 361)	(433)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	179 115	50 255	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	58 316	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия		48 599	-	-
	Проценты по кредитам и займам		9 717	-	-
	Итого по разделу IV	1400	237 431	50 255	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	1 801	-
	Кредиторская задолженность	1520	29 102	4 430	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		28 760	3 947	-
	Расчеты по налогам и сборам		-	103	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		342	380	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	29 102	6 231	-
	БАЛАНС	1700	259 172	56 053	-

Пред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022 г.



**Бурсова Анжела
Владимировна**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-8"	по ОКПО	51568179		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5751066131		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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.
	Выручка	2110	200	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	200	-
	Коммерческие расходы	2210	(2 323)	-
	Управленческие расходы	2220	(6 430)	(528)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 553)	(528)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 874	-
	Прочие расходы	2350	(2 981)	(26)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 660)	(554)
	Налог на прибыль	2410	1 732	111
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 732	111
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 928)	(443)

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	(6 928)	(443)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022



**Бурсова Анжела
Владимировна**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
51568179	
5751066131	
41.20	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-8"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий
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	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
формирование уставного капитала	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(443)	(443)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(443)	(443)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(443)	(433)
За 2022 г.							
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(6 928)	(6 928)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(6 928)	(6 928)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	-	-	-	(7 371)	(7 361)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(7 361)	(433)	-

Пред. по дов.
№1349-ОС8/от
30.12.2022*
Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)



27 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2022
51568179		
5751066131		
41.20		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-8"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	200	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	200	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(128 974)	(230)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(106 970)	(99)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(22 004)	(131)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(128 774)	(230)
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	128 860	265
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	128 860	255
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	-	(24)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	(24)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	128 860	241
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	86	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	97	11
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Пред. по
дов.
№1349-
ОС8 от
30.12.2022



**Бурсова Анжела
Владимировна**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	1 843	111	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	168 902	51 819	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 729	4 111	-
Дебиторская задолженность*	1230	61 588	-	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	97	11	-
Прочие оборотные активы	1260	13	1	-
ИТОГО активы	-	259 172	56 053	-
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	179 115	50 255	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	58 316	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	1 801	-
Кредиторская задолженность	1520	29 102	4 430	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	266 533	56 486	-
Стоимость чистых активов	-	(7 361)	(433)	-

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пред. по дов. №1349-ОС8 от
30.12.2022



Бурсова Анжела
Владимировна

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) ЗА 2022 ГОД
 Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Орелстрой-8", ИНН 5751066131, 302002, Орловская обл,
 Орел г, Мира пл, Д. 7Г, каб. 4

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5121	-	-	-	-
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Пред. по Дов.
№1349-ДС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	59	59	59
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	-	-	-



Пред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Пред. по д.р.б.
№1349-ОС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(подпись)
(расшифровка подписи)

27 марта 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.	51 819	-	51 819	150 226	(33 143)	-	X	168 902	-	168 902	
	5420	за 2021г.	-	-	51 819	51 819	-	-	X	51 819	-	51 819	
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	2 899	(2 899)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	20 734	-	20 734	145 004	(27 921)	-	-	137 817	-	137 817	
	5425	за 2021г.	-	-	20 734	20 734	-	-	-	20 734	-	20 734	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	2 323	(2 323)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	31 085	-	31 085	-	-	-	-	31 085	-	31 085	
	5427	за 2021г.	-	-	-	31 085	-	-	-	31 085	-	31 085	
Земельные участки под доленое строительство	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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Пред. по д.р.б.
№1349-ОС/8
от 30.12.2022 г.
подпись

**Бурсова Анжела
Владимировна**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	-	-	61 588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 588	-
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	-	-	12 818	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 818	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	-	-	171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	5515	за 2022г.	-	-	48 599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 599	-
	5535	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	-	-	61 588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 588	-
	5520	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	50 255	235 559	9 717	(58 100)	-	-	-	237 431	
	5571	за 2021г.	-	50 255	-	-	-	-	-	50 255	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	79 539	-	-	-	-	-	79 539	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	50 255	107 421	-	(58 100)	-	-	-	99 576	
	5573	за 2021г.	-	50 255	-	-	-	-	-	50 255	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по кредитам и займам	5555	за 2022г.	-	-	9 717	-	-	-	X	9 717	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Обязательства по договорам долевого участия	5556	за 2022г.	-	48 599	-	-	-	-	X	48 599	
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	6 231	28 700	-	(5 829)	-	-	-	29 102	
	5580	за 2021г.	-	4 430	1 801	-	-	-	-	6 231	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	3 947	28 358	-	(3 545)	-	-	-	28 760	
	5581	за 2021г.	-	3 947	-	-	-	-	-	3 947	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	103	-	-	(103)	-	-	-	103	
	5583	за 2021г.	-	103	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	1 801	-	-	(1 801)	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	1 801	-	-	-	-	1 801	
прочая	5566	за 2022г.	380	342	-	(380)	-	-	-	342	
	5586	за 2021г.	-	380	-	-	-	-	-	380	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	56 486	264 259	9 717	(63 929)	-	-	-	266 533	
	5570	за 2021г.	-	54 685	1 801	-	-	-	-	56 486	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 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	-	-	-



И ред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	26	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	8 727	528
Итого по элементам	5660	8 753	528
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	8 753	528

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



Пред. по дов.
№1349-ОС8 от
30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

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



ДОВ.
№1349-
ОС8 от

30.12.2022

**Бурсова Анжела
Владимировна**
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	47 913	-	-
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Пред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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

И ред. по дов.
№1349-ОС8
от 30.12.2022

Бурсова Анжела
Владимировна
(расшифровка подписи)



27 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-8»
ЗА 2022 ГОД**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «Орелстрой-8» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Регистрация и юридический адрес

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8», сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» (далее по тексту - Общество), зарегистрировано 24.08.2021г., место нахождения: 302002, Орловская область, город Орел, Площадь Мира, дом 7Г, кабинет 4, ИНН 5751066131, КПП 575101001, ОГРН 1215700003530

1.2. Основные виды деятельности

Основными направлениями деятельности Общества являются:

- строительство жилья, административных зданий, складов и прочих общественных и обслуживающих зданий, помещений и т.д., за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).

1.3. Разрешения и лицензии

ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» планирует осуществлять деятельность застройщика с привлечением генерального подрядчика ООО «Орловское строительное управление-2», который обладает необходимыми разрешениями и лицензиями.

1.4. Размер уставного капитала

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» на 31.12.2022 г. составлял 10 000 (Десять тысяч) рублей.

1.5. Основные участники

Единственным участником Общества является Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик «Орелстрой». Сокращенное фирменное наименование: ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой». Место нахождения: 302030, г. Орел, Площадь мира, д. 7Г, ИНН 5751005940, ОГРН 1025700764363. Доля участия лица в уставном капитале 100%.

1.6. Обособленные подразделения и филиалы

По состоянию на 31.12.2022г. у Общества нет филиалов и обособленных подразделений.

1.7. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 31.12.2022г. составила 0 человек.

1.8. Единоличный исполнительный орган

Единоличным исполнительным органом с 24.08.2021г. является Управляющая организация – ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» (ОГРН 1025700764363, ИНН 5751005940 место нахождения: РФ, Орловская область, г. Орел) на основании Решения единственного учредителя от 19 августа 2021г.

1.9. Сведения об аудиторе

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит Орел», место нахождения: 302028 г. Орел, ул. 7 Ноября, д.3-5, пом.5 ИНН 5753020647, ОГРН 1025700830308. Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов некоммерческое партнерство "Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС), место нахождения: 119192 Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» за 2022г. сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. При составлении руководствовались нормами:

- Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 года № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Других нормативных документов в области бухгалтерского учета.
- Учетная политика Общества на 2022 год.

3. Существенные элементы учетной политики

Ответственный за ведение бухгалтерского учета в Обществе - ООО «ОДСК-Сервис», согласно договора услуг №2195-ОДСК-С от 01.10.2021г.

3.1. Форма ведения бухгалтерского учета

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы «1С ERP».

3.2. Основа составления

Учет ведется в соответствии с допущениями и требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утвержден приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (утв. приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утв. приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

3.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

3.4. Основные средства

Лимит стоимости основных средств по ФСБУ 6/2020, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, составляет свыше 40 000 руб., за единицу, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне

зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, начисление амортизации производится линейным способом.

3.5. Финансовые вложения

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.6. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

3.7. Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относят затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

Группировка расходов будущих периодов:

- расходы на страхование;
- расходы на программное обеспечение;
- расходы на лицензии;
- расходы на сертификаты;
- расходы на разработку технических условий для выпускаемой продукции.

Общество признает данные расходы в составе затрат равномерно в течение срока, определенного документами (договорами и т.п.), в соответствии с которыми они произведены.

3.8. Кредиты и займы полученные

В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе обязательства по договорам займа отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактически полученных денежных средств, по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяется на:

- долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев от даты составления отчетности),
- краткосрочную (срок погашения – менее 12 месяцев от даты составления отчетности).

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах, согласно рабочему плану счетов.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется (п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н) по кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их.

3.9. Расчеты по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.10. Признание доходов

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от продажи готовой продукции собственного производства;
- доходы от реализации жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью организации;
- доходы от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов;
- доходы от оптовой торговли строительными материалами;
- экономия, остающаяся в распоряжении застройщика, после окончания строительства жилых домов;
- доходы по договорам строительного подряда и т.п.

Остальные доходы являются прочими.

Если финансовый результат от выполнения работ по договорам строительного подряда на отчетную дату может быть достоверно определен, то выручка определяется способом «по мере готовности».

3.11. Реализация инвестиционных проектов

В рамках реализации инвестиционных проектов ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» (Заказчик-Застройщик) заключает договора долевого строительства с юридическими и физическими лицами (Инвесторами) для достижения цели - строительство конкретного жилого дома и после окончания строительства выделение Инвестору его доли. Учет доходов, полученных от Инвесторов в рамках участия в долевом строительстве жилья организован обособленно.

Момент признания выручки от реализации инвестиционного проекта (услуги с длительным производственным циклом) в соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» определяется по завершении оказания услуг в разрезе каждого участника долевого строительства на момент исполнения соответствующего договора долевого участия (то есть подписания актов о передаче объекта долевого строительства).

3.12. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с осуществлением основных видов деятельности.

В составе затрат «Основное производство» аккумулируются расходы, обоснованно произведенные застройщиком с целью реализации инвестиционного проекта поименованные в ст.18 214-ФЗ: заработная плата работников, занимающихся подготовкой и сопровождением жилищного строительства, а также соответствующие суммы социальных взносов; расходы на рекламу, почтовые расходы, расходы на страховку, проценты за пользование кредитными и заемными средствами, расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары и т.д.).

3.13. Резервы предстоящих расходов

Учетной политикой Общества установлено создание следующих видов резервов:

- Резерв на предстоящую оплату отпусков работников.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей.
- Резерв по сомнительным долгам.
- Резерв по оценочным обязательствам.

Вышеуказанные резервы в Обществе в 2022 году не создавались.

3.14. Изменения в учетной политике на 2022 год

В связи с изменениями в законодательстве с 01.01.2022 г. Общество применяет:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Лимит стоимости ОС по ФСБУ 6/2020, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, составляет свыше 40 000 руб.
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года. Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.
- ФСБУ 26/2020.

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Общество будет вести документооборот и оформлять первичные бухгалтерские документы в соответствии с данным ФСБУ.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Показатели в пояснительной записке отражены в тыс. руб., если не указана иная единица измерения, показатели в скобках – отрицательные величины.

4.1. Наличие и движение финансовых вложений (стр. 1170, 1240 Баланса на 31.12.2022г.)

В 2022 году Общество не производило финансовых вложений.

4.2. Наличие и движение дебиторской задолженности (стр. 1230 Баланса на 31.12.2022г.)

В 2022 году отмечается рост дебиторской задолженности по сравнению с 2021 годом. По состоянию на 31.12.2022 г. сумма дебиторской задолженности составила 61588 тыс. руб., в том числе авансы выданные 12818 тыс. руб., расчеты по налогам и сборам 171 тыс. руб., расчеты по договорам долевого участия 48599 тыс. руб. Увеличение дебиторской задолженности произошло в следствии реализации инвестиционного проекта строительства, привлечения покупателей(инвесторов) и заключение договоров долевого участия.

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса на 31.12.2022)

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности в ООО "Специализированный застройщик "Орелстрой-8" открыты следующие расчетные счета:

Наименование банка, реквизиты	Номер счета	Остаток денежных средств на 01.01.22	Остаток денежных средств на 31.12.22
Орловское отделение №8595 ПАО Сбербанк БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810047000009290	11	2
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411, К/с 30101810145250000411	40702810512039007717	-	9
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411, К/с 30101810145250000411	40702810812039007718	-	9
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411, К/с 30101810145250000411	40702810012039007686	-	77
Итого:		11	97

4.4. Наличие активов и обязательств в иностранной валюте

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранной валюте.

4.5. Прочие оборотные активы (стр. 1260 Баланса на 31.12.2022)

Наименование показателя	Сумма
Расходы будущих периодов	13
Итого	13

4.6. Уставный капитал (стр. 1310 Баланса на 31.12.2022)

Уставный капитал на 31.12.2022	10
--------------------------------	----

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества полностью оплачен. Учредители и участники: ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» доля 100%.

4.7. Непокрытый убыток (стр. 1370 Баланса на 31.12.2022)

Вид пассива	Сумма
Непокрытый убыток прошлых лет	(443)
Непокрытый убыток текущего периода	(6928)
Итого:	(7371)

4.8. Наличие и движение обязательств (стр. 1410, 1450, 1510, 1520, 1550 Баланса на 31.12.2022)

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	50 255 -	235 559 50 255	9 717 -	(58 100) -	- -	- -	- -	237 431 50 255	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	- -	79 539 -	- -	- -	- -	- -	- -	79 539 -	
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	50 255 -	107 421 50 255	- -	(58 100) -	- -	- -	- -	99 576 50 255	
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Проценты по кредитам и займам	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	9 717 -	- -	- -	- -	X X	X X	9 717 -
Обязательства по договорам долевого участия	5556 5576	за 2022г. за 2021г.	- -	48 599 -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	48 599 -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	6 231 -	28 700 4 430	- 1 801	(5 829) -	- -	- -	- -	29 102 6 231	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	3 947 -	28 358 3 947	- -	(3 545) -	- -	- -	- -	28 760 3 947	
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	103 -	- 103	- -	(103) -	- -	- -	- -	- 103	
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	1 801 -	- -	- 1 801	(1 801) -	- -	- -	- -	- 1 801	
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	380 -	342 380	- -	(380) -	- -	- -	- X	- X	342 380
	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	56 486 -	264 259 54 685	9 717 1 801	(63 929) -	- -	X X	- -	- -	266 533 56 486

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Показатели в пояснительной записке отражены в тыс. руб., если не указана иная единица измерения, показатели в скобках – отрицательные величины.

Расшифровка статей отчета о финансовых результатах за 2022 год

Показатель	Сумма
Выручка	200
Себестоимость продаж	-
Валовая прибыль (убыток)	200
Коммерческие расходы	(2323)
Управленческие расходы	(6430)
Прибыль (убыток) от продаж	(8553)
Доходы от участия в других организациях	-
Проценты к получению	-
Проценты к уплате	-
Прочие доходы	2874
Прочие расходы, в т.ч.:	(2981)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(8660)
Налог на прибыль, в т.ч.:	1732
текущий налог на прибыль	-
отложенный налог на прибыль	1732
Прочее	-
Чистая прибыль (убыток)	(6928)
Совокупный финансовый результат периода	(6928)

Расшифровка коммерческих расходов

Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
----------------	------------------

Расходы на банеры вывески, прочее	52
Реклама в средствах массовой информации	184
Услуги по реализации жилых и нежилых помещений	2087
ИТОГО:	(2323)

Расшифровка управленческих расходов

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс. руб.
Аренда зданий и сооружений	70
Аудиторские услуги	14
Имущественные налоги	371
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	13
Консультационные, информационные услуги	2
Офисные расходы, канцелярия	27
Услуги по содержанию и обслуживанию оргтехники	5
Услуги управления	5926
Прочие налоги и сборы	2
ИТОГО:	(6430)

Расшифровка прочих расходов

Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Доходы от реализации	2874
Расходы на нотариальные услуги	23
Расчетно-кассовое обслуживание	84
ИТОГО:	(2981)

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организацией в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организацией». Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%.

Финансовый результат у заказчика-застройщика в целом по строительству объекта определяется в виде экономии выделенных инвестором средств на финансирование и только по окончании строительства, если по условиям договора сумма экономии остается в распоряжении заказчика-застройщика, а не возвращается инвестору (п. 3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций - письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160). По Закону № 214 – ФЗ о долевом строительстве обязанности застройщика по заключенному договору считаются выполненными на дату передачи объекта строительства, установленного договором.

Причины возникших убытков носят временный характер и только после исполнения обязательств по договору застройщик будет иметь возможность определить конечный финансовый результат.

Основными запланированными мероприятиями по достижению положительных финансовых результатов в будущем периоде являются: реализация инвестиционного проекта строительства, оптимизация затрат по реализации инвестиционного проекта и обеспечению собственных нужд, привлечение покупателей, совершенствование ценовой политики для достижения успешных результатов деятельности общества.

Общество планирует стабильно развиваться в 2023 году, используя собственный оборотный капитал и привлеченные денежные средства для инвестиционной деятельности.

6. Пояснения к существенным статьям отчета об изменениях капитала

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021г. составил 10 тыс. рублей, а величина капитала минус 433 тыс. руб. В 2022 году уменьшение капитала произошло в следствии получения убытка в сумме 6928 тыс. рублей. Так величина капитала по состоянию 31.12.2022г. составила минус 7361 тыс. рублей, что отражено в отчете об изменении капитала в разделе 1. Движение капитала по строке 3300.

7. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств

Показатели существенных статей отчета о движении денежных средств в пояснительной записке отражены в тыс. руб., если не указана иная единица измерения; показатели в скобках – отрицательные величины.

Показатель	Сумма
Денежные потоки от текущих операций	
Поступления от продажи продукции, работ, услуг	200
Платежи поставщикам	(106970)
Платежи налога на прибыль	-
Прочие платежи	(22004)
Денежные потоки от инвестиционных операций	
Поступления от возврата финансовых вложений	-
Поступления процентов от финансовых вложений	-
Платежи по финансовым вложениям	-
Денежные потоки от финансовых операций	
Поступления от получения кредитов и займов	128860
Поступления от денежных вкладов собственников	-
Прочие платежи	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	97

8. Предоставление информации о связанных сторонах.

Выплаты управленческому персоналу в Обществе в 2022г. не производились.

Состав аффилированных лиц

№п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии) (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1.	Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик «Орелстрой»	ОГРН 1025700764363	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал общества Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021 24.08.2021 24.08.2021	100
2.	Гефель Владислав Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	10.03.2022	0
3.	Общество с ограниченной	ОГРН 1185749009302	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	24.08.2021	0

	ответственностью «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой»		общество		
4.	Открытое акционерное общество «Орелпроект»	ОГРН 1035752 002868	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2022	0
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация»	ОГРН 1195749 008322	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелтеплоцентр»	ОГРН 1065742 017582	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2»	ОГРН 1025700 693138	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
8.	Акционерное общество «Жилстрой»	ОГРН 1025700777519	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление №5»	ОГРН 1035751 003144	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
10.	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой»	ОГРН 1025700 777343	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
11.	Общество с ограниченной ответственностью «База отдыха Строитель»	ОГРН 1065744 005656	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-1»	ОГРН 1185749001569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2»	ОГРН 1185749005496	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-3»	ОГРН 1185749 005507	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4»	ОГРН 1195749 002239	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
16.	Общество с ограниченной ответственностью	ОГРН 1205700 005158	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0

	«Специализированный застройщик «Орелстрой-5»				
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6»	ОГРН 1205700 005169	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7»	ОГРН 1215700 003530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»	ОГРН 1225700000570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2022	0
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10»	ОГРН 1225700000558	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2022	0
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-11»	ОГРН 1225700000569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2022	0
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой – ЛЗ»	ОГРН 1194827 015460	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация»	ОГРН 1185749 001822	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Блэкфилд»	ОГРН 1177746212016	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л1»	ОГРН 1194827 005405	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л2»	ОГРН 1194827 005372	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
27.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК Липецк»	ОГРН 1184827 011445	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0

28.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Индустрия»	ОГРН 1195749 003328	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
29.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Неруд»	ОГРН 1185749 001734	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
30.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Сервис»	ОГРН 1195749 006640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
31.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Инжиниринг»	ОГРН 1205700 004784	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
32.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Ютилити»	ОГРН 1205700 004817	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
33.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Аренда»	ОГРН 1215700 002210	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
34.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Холдинг»	ОГРН 1225700003539	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	05.10.2022	0
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Тула»	ОГРН 1197154 017576	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Калуга»	ОГРН 1166733 056820	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.12.2021	0
37.	Рогачев Александр Александрович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
38.	Вольнов Сергей Иванович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.03.2022	0
39.	Глушенко Валерий Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.08.2021	0
40.	Жуков Илья Дмитриевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	06.11.2022	0
41.	Жуков Алексей Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.12.2021	0
42.	Никулин Юрий Иванович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.04.2022	0
43.	Ерихов Кирилл Юрьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2022	0

44.	Борисова Татьяна Владимировна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.09.2022	0
45.	Федоров Александр Геннадьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	09.08.2022	0
46.	Дятчин Владимир Федорович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.01.2022	0
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Автотест-Орел»	ОГРН 1095752002587	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	10.03.2022	0

Бенефициарный владелец – Рогачев Александр Александрович (ИНН 771004562990).

Информация об операциях, осуществленных в 2022 году со связанными сторонами:

Контрагент	Вид операции	Номер, дата договора	Сумма сделки, руб.
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ"	Полномочия ЕИО	Договор займа №1970-ОС8 от 24.08.2021г.	120 000,00
	Полученный займ	Договор займа №2107-ОС от 06.10.2021г	8506140,27
	Полученный займ	Договор займа №3485-ОС от 21.06.2022г	10117818,40
	Полученный займ	Договор займа №3490-ОС от 21.06.2022г	10125698,00
	Полученный займ	Договор займа №3491-ОС от 21.06.2022г	10395108,16
	Полученный займ	Договор займа №3856-ОС от 16.09.2022г	9195573,02
	Полученный займ	Договор займа №4312-ОС от 07.12.2022г	2806871,24
	Полученный займ	Договор займа №665-ОС от 19.01.2021г (Соглашение об уступке прав и обязанностей от 23.11.2021)	58108567,48
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6»	Субаренда недвижимого имущества	Договор купли-продажи №2131-ОС6 от 16.11.2021г	1474595,54
ООО "ОДСК"	Договор оказания услуг	Договор услуг №2542-ОДСК от 01.12.2021г.	5079868,74
	Договор оказания услуг	Договор услуг №3045-ОДСК от 30.12.2021г.	2503703,58
	Компенсация рекламных затрат	Договор услуг №3045-ОДСК от 30.12.2021г.	23525,27
ООО "ОСУ-2"	Услуги епподрядчика	Договор подряда №3156-ОДСК-К от 11.04.2022г.	8816273,60
ООО "ОДСК-ИНЖИНИРИНГ"	Инженерно-геологические исследования	Договор №04и-22 от 02.02.2022г.	653280,00
	Инженерно-геодезические работы	Договор №18и-22 от 23.03.2022г.	4677,43
	Услуги техзаказчика	Договор №2366-ОДСК-К от 29.11.2021г.	15344052,00

	Инженерно-геодезические работы		Договор №25и - 21 от 13.12.2021г.	326640,00
	Услуги техзаказчика		Договор №2535-ОДСК-К от 06.12.2021г	4875511,11
	Услуги техзаказчика		Договор №2536-ОДСК-К от 06.12.2021г	5986044,18
	Разработка технической документации		Договор подряда №3208-ОДСК-К от 15.03.2022	4685496,00
	Компенсация услуг		Договор №3200-426-НЭП-22 от 05.07.2022	330000,00
	Инженерно-геологические исследования		Договор №04и-22 от 24.01.2022г	653280,00
	Инженерно-геологические исследования		Договор №05и-22 от 09.02.2022г	23896,14
	Разработка технической документации		Договор №35 от 02.12.2022г	4769088,00
ООО "ОДСК-СЕРВИС"	Компенсация за право использования программы		Договор №2195-ОДСК-С от 01.10.2021г. (компенсация)	11 800,00
	Услуги по текущему сопровождению деятельности		Договор №2195-ОДСК-С от 01.10.2021г. оказания услуг по текущему сопровождению деятельности общества	1911054,00
ООО "ОРЕЛПРОЕКТ"	Авторский надзор		Договор №13от 01.01.2022г. (шифр:35-21-ОДСК а.н.)	297208,93
	Разработка технической документации		Договор подряда №22 от 20.05.2022г.	4657792,80
	Разработка технической документации		Договор подряда №24 от 27.05.2022г.	31320,00
	Разработка технической документации		Договор подряда №4241-ОДСК-ИНЖ от 07.11.2022г.	342252,00
	Разработка технической документации		Договор подряда №6 от 14.02.2022г.	360900,00
ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-Актив»	Аренда помещений		Договор №2959-ОС1 аренды недвижимого имущества от 30.12.2021г.	84240,00

9. Прекращаемая деятельность

В течение 12 месяцев Общество не планирует прекращать свою деятельность, а будет стремиться к увеличению доходов и получению прибыли.

10. Государственная помощь

Общество не получало государственной помощи в 2022 году.

11. Информация об условных активах и обязательствах

Общество не участвует в судебных делах, по результатам которых могут существенно измениться активы и обязательства Общества.

12. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями.

13. Условные факты хозяйственной деятельности. Риски

Деятельность общества, как и любого иного российского предприятия, связана с различного рода рисками - отраслевыми, финансовыми, правовыми и т.д.

Отраслевые риски, вытекающие из специфики соответствующей отрасли. Строительной отрасли свойственны риски, связанные с осуществлением инвестиционно-строительной деятельности. Резкий рост цен на продукцию естественных монополий (энергоносители, ГСМ, коммунальные услуги) оказывает существенное влияние на стоимость строительной продукции.

Финансовые риски - связаны с нестабильностью национальной валюты и финансового рынка, изменением бюджетной политики в стране и регионе, изменения процентных ставок.

В связи с тем, что поставщиками Общества, равно как и потребителями его продукции, являются российские предприятия, деятельность Общества на прямую не связана с рисками, вызываемыми колебаниями курсов иностранных валют по отношению к Российскому рублю, и зависима от этих колебаний в той же степени, что и в целом экономика России.

Правовые риски - это риски, связанные с изменением законодательных норм. Изменение налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью хозяйствующих субъектов, оказывают влияние на деятельность Общества и на результаты текущих судебных процессов в той же мере, что и на других участников рынка, и в настоящее время не оказывает негативного влияния. Деятельность Общества построена на принципах добросовестности и открытости. В целях сокращения рисков, связанных с изменением законодательства, Общество анализирует проекты законодательных актов, способных оказать влияние на их деятельность.

В случае возникновения вышеуказанных рисков Общество в рамках действующего законодательства предпримет все возможные меры к минимизации их негативных последствий

13.1 Политическая ситуация

Изменения в политической ситуации, законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность и рентабельность операций Общества. Характер и частота таких изменений и риски с ними связанные, которые, кроме того, как правило, не покрываются страхованием, непредсказуемы, так же, как и их влияние на будущую деятельность и рентабельность операций Общества.

Так в феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Данные события повлияли на деятельность многих российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Действия указанных санкций, ведение специальной военной операции напрямую не затрагивают Общество. Вместе с тем Общество расценивает данные события как способные косвенным образом влиять на его финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Влияние

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

13.2 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022г. соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах.

13.3 Экономическая ситуация в отрасли

Строительной отрасли свойственны риски, связанные с осуществлением инвестиционно-строительной деятельности, с реализацией строительной продукции и т.д. Соблюдающаяся в последние годы тенденция роста цен на продукцию естественных монополий (энергоносители, горюче-смазочные материалы, коммунальные услуги), а также на строительные материалы и на строительную технику, или сохранение их на достаточно высоком уровне, оказывает существенное влияние на стоимость строительной продукции. Удорожание стоимости продукции неизменно корректирует спрос на строительную продукцию и возможную эффективность производства. Эксперты не ожидают улучшения ситуации в строительной отрасли России, связывая это с жесткими условиями банковского кредитования, падением потребительского спроса, ростом цен на строительные материалы и оборудование, в том числе импортные. Общество планирует стабильно развиваться в 2023 году, используя собственный оборотный капитал, и привлеченные денежные средства по инвестиционной деятельности.

Распространение инфекции COVID-19 в проверяемом периоде не оказало негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность. Обществом принимались все рекомендуемые меры по нераспространению инфекции COVID-19.

14. Поручительства и залоги

По состоянию на 31.12.2022г. выданные обеспечения составляют 47913 тыс. руб. Обеспечения полученные по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

15. Информация по сегментам

В соответствии с требованиями ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н, в настоящей пояснительной записке представляется информация по сегментам.

Географическая структура деятельности застройщика:

Регион РФ	Сумма обязательств по договорам долевого участия, руб.	Доля, %
г. Орел	Планируется в 2024 г.	100%

16. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенных ошибок в 2022 году не выявлено.

17. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов или событий в Обществе в 2022 г. не было.

18. События после отчетной даты

Существенных событий, возникших после отчетной даты, и влияющих на хозяйственную деятельность организации не произошло.

19. Стоимость чистых активов

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2022г. составляет минус 7361 тыс. рублей.

Основными запланированными мероприятиями по достижению положительных финансовых результатов и увеличения чистых активов Общества в будущем периоде являются продолжение реализации инвестиционного проекта строительства.

Общество пересматривает свои расходы и доходы. Мероприятия, которые планируется применить для исправления ситуации состоят в 2023 году:

- заключение новых договоров, пересмотр цен на услуги и материалы и т.д.
- уменьшение накладных расходов и т.д.

20. Прочие заявления руководства

У Общества отсутствуют иные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности.

Представитель
по доверенности
№1349-ОС8 от 30.12.2022



Бурсова Анжела Владимировна

«27» марта 2023 г.