



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. № 314

от «15» мая 2023 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»  
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

Санкт-Петербург  
2023

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

**Единственному участнику,  
Директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»  
(ООО «Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»)**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1053900201805) (далее - Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 20 «Исправленная отчетность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, а именно на то, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально составленную бухгалтерскую отчетность, подписанную и представленную 16 марта 2023 г. В данном пункте пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о причинах исправления первоначально представленной бухгалтерской отчетности.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.



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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

**Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых



**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор (ОРНЗ- 22006137767)

О.А. Наумова

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОРНЗ–22006112253)

Е.В. Сукачева



Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»**

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«15» мая 2023 года.

**Бухгалтерский баланс  
на 31 Декабря 2022 г.**

	Дата ( число, месяц, год)	
Организация <u>ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"</u>	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика _____	ИНН	0710001
	по ОКПО	31   12   2022
	ИНН	78648104
	по ОКВЭД 2	3905070955
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКПОФ / ОКФС	41.2
Организационно-правовая форма <u>общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКЕИ	12300   16
Единица измерения: <u>тыс. руб.</u>		384
Местонахождение (адрес) <u>236000, Калининградская обл, Калининград г, Спортивная ул, дом 1, корпус А, помещение 28</u>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0	1 - да 0 - нет	
Наименование аудиторской организации / фамилия, имя, отчество индивидуального аудитора <u>ООО "Алексеева и партнеры"</u>		
ИНН <u>7802899804</u>	ОГРН / ОГРНИП <u>1217800141745</u>	

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>				
2	Основные средства	1150	2 213	2 848	1 116
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 213	2 116	1 116
	Оборудование к установке	11502	-	732	-
3	Финансовые вложения	1170	160 579	579	224 485
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>162 792</b>	<b>3 427</b>	<b>225 601</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	2 804 389	1 989 169	635 342
	в том числе:				
	Материалы	12101	81 157	51 928	16 294
	Товары	12104	-	1 400	19 136
	Готовая продукция	12105	227	1 816	2 772
	Основное производство (затраты на строительство МКД)	12107	2 723 005	1 934 025	597 140
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным	1220	43 928	12 738	3 539
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	4 760	2 103	49
	НДС по приобретенным материально-производственным	12203	39 168	10 635	3 490
5.1	Дебиторская задолженность	1230	991 945	1 383 451	72 243
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	163 078	165 015	57 693
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 377	880	1 072
	Расчеты по налогам и сборам	12303	88	88	82
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	120	546	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	570	790	13 393
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12309	826 712	1 216 132	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	430 000	-	150 000
	в том числе:				
	Депозиты	12402	430 000	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	-	150 000
	<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>1250</b>	<b>48 333</b>	<b>2 549</b>	<b>1 123</b>
	в том числе:				
	Расчетные счета	12504	48 333	2 549	1 123
	Прочие оборотные активы	1260	38	-	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по авансам и переплатам	12604	38	-	-
	Расходы будущих периодов	12605	-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12606	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 318 633</b>	<b>3 387 907</b>	<b>862 247</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 481 425</b>	<b>3 391 334</b>	<b>1 087 848</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На	На	На
			31 Декабря 2022 г.	31 Декабря 2021 г.	31 Декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд,	1310	10	10	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	68 528	67 945	302 335
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>68 538</b>	<b>67 955</b>	<b>302 345</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	1 367 904	726 204	132 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	699 038	117 588	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	481 000	463 000	132 000
	Проценты по долгосрочным займам	14105	187 865	145 616	-
	Прочие обязательства	1450	782 211	457 185	-
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками и инвесторами	14501	782 211	457 185	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 150 115</b>	<b>1 183 389</b>	<b>132 000</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	-	-	147 489
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	23 390
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	124 099
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 186 637	1 216 379	506 014
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	385 809	411 423	375 127
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	230	3 360	4 601
	Расчеты по налогам и сборам	15203	583	816	229
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	800 015	800 780	126 056
	Оценочные обязательства	1540	1 396	1 164	-
	Прочие обязательства	1550	1 074 739	922 447	-
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками и инвесторами	15501	1 074 739	922 447	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 262 772</b>	<b>2 139 990</b>	<b>653 503</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>4 481 425</b>	<b>3 391 334</b>	<b>1 087 848</b>

Руководитель

Сямин Николай  
Валентинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2022 г.

Дата ( число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Организация ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство зданий и сооружений

Организационно-правовая форма \_\_\_\_\_ форма собственности \_\_\_\_\_

**Общества с ограниченной ответственностью** по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: тыс руб \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2022
78648104		
3905070955		
по ОКВЭД 2		
41.2		
12300	16	
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	6147	13331
	в том числе: по деятельности с основной системой	21101	6147	13331
6	Себестоимость продаж	2120	(5024)	(11639)
	в том числе: по деятельности с основной системой	21201	(5024)	(11639)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1123	1692
	в том числе: по деятельности с основной системой	21001	1123	1692
6	Коммерческие расходы	2210	(200)	(425)
	в том числе: по деятельности с основной системой	22101	(200)	(425)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	923	1267
	в том числе: по деятельности с основной системой	22001	923	1267
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	802	2899
	в том числе: Проценты к получению	23201	802	2899
	Проценты к уплате	2330	-	(2230)
	в том числе: Проценты к уплате	23301	-	(2230)
	Прочие доходы	2340	16	193
	в том числе: Прочие операционные доходы	23408	16	193
	Прочие расходы	2350	(900)	(236279)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23510	(88)	(198)
	Прочие операционные расходы	23511	-	(1091)
	Прочие внереализационные расходы	23516	(791)	(223944)
	Прочие косвенные расходы	23517	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	841	(234150)
	в том числе: по деятельности с основной системой	23001	841	(234150)
	Налог на прибыль	2410	(258)	(240)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(258)	(240)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	583	(234390)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Совокупный финансовый результат периода	2500	583	(234390)
	Справочно	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Сямин Николай  
Валентинович**

(расшифровка подписи)

28 Апреля 2023 г.





**Отчет об изменениях капитала  
за 2022 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
Организационно-правовая форма **форма собственности**

Общества с ограниченной ответственностью **частная**

Единица измерения **тыс. руб.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ		
0710004		
31	12	2022
78648104		
3905070955		
41.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Величина капитала на 31 Декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	302335	302345
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(234390)	(234390)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(234390)	(234390)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	67945	67955
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	583	583
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	583	583
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	68528	68538



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

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

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2022 г.	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	68538	67955	302345

Руководитель **Сямин Николай Валентинович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Апреля 2023 г.





**Отчет о движении денежных средств  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2022 г.**

Организация	ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"	Форма по ОКУД	0710005	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.	12. 2022
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	78648104	
Организационно - правовая форма	форма собственности	ИНН	3905070955	
Общества с ограниченной ответственностью	частная	по ОКВЭД 2	41.20	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКОПФ /ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	код	За	За
		Январь - Декабрь 2022 г.	Январь - Декабрь 2021 г.
		1	2
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	870106	58193
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	870106	11726
прочие поступления	4119	-	46467
Платежи - всего	4120	(834004)	(671587)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(752632)	(612889)
в связи с оплатой труда работников	4122	(27114)	(23215)
процентов по долговым обязательствам	4123	(20416)	(23440)
налога на прибыль организаций	4124	(201)	(323)
НДС	4125	(29244)	(9209)
прочие платежи	4129	(4396)	(2511)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	36102	(613394)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	232	166232
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	150000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	232	16232
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(590000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(590000)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(589768)	166232

Наименование показателя	код	За	За
		Январь - Декабрь 2022 г.	Январь - Декабрь 2021 г.
		1	2
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	799450	462588
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	799450	462588
Платежи - всего	4320	(200000)	(14000)
в том числе:			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(200000)	(14000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	599450	448588
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	45784	1426
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2549	1123
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	48333	2549
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

28 Апреля 2023 г.



Сямин Николай  
Валентинович  
(расшифровка подписи)



2. Основные средства  
2.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов	Убыток от обесценения	Переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	3а 2022 г.	2581	(465)	804	-	(707)	-	-	-	3386	(1172)
	5210	3а 2021 г.	1213	(96)	1368	-	(368)	-	-	-	2581	(465)
В том числе:												
оборудование	5201	3а 2022 г.	2581	(465)	804	-	(707)	-	-	-	3386	(1172)
	5211	3а 2021 г.	1213	(96)	1368	-	(368)	-	-	-	2581	(465)
Учтено в составе доходных вложений в	5220	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	За 2022 г.	732	73	-	(804)	-
	5250	За 2021 г.	-	2100	-	(1368)	732
В том числе:							
оборудование	5241	За 2022 г.	732	73	-	(804)	-
	5251	За 2021 г.	-	2100	-	(1368)	732

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Сямин Николай Валентинович**  
 (расшифровка подписи)

28 Апреля 2023 г.





**3. Финансовые вложения**  
**3.1 Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная 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				
<b>Долгосрочные - всего</b>	5301	3а 2022 г.	579	-	160 000	-	-	-	-	160 579	-
в том числе:	5311	3а 2021 г.	224 485	-	-	-	-	(223 906)	-	579	-
Доля в уставном капитале	5302	3а 2022 г.	579	-	-	-	-	-	-	579	-
СтройИнвест ООО	5312	3а 2021 г.	224 485	-	-	-	-	(223 906)	-	579	-
Договор займа ООО "СтройИнвест"	5303	3а 2022 г.	-	-	160 000	-	-	-	-	160 000	-
	5313	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	3а 2022 г.	-	-	730 000	-	-	-	-	430 000	-
	5315	3а 2021 г.	150 000	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	5306	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	3а 2021 г.	150 000	-	-	-	-	(150 000)	-	-	-
ООО "Норд Вэй"	5306	3а 2022 г.	-	-	730 000	-	-	-	-	430 000	-
Депозиты	5316	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	(300 000)	-	-	-
	5300	3а 2022 г.	579	-	890 000	-	-	-	-	590 579	-
<b>Финансовых вложений - итого</b>	5310	3а 2021 г.	374 485	-	-	-	-	-	(223 906)	579	-

Руководитель  
(подпись)  
Сямий Николай  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

28 Апреля 2023 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдажи)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 989 169	-	1 989 169	1 295 817	(480 598)	-	X	2 804 389	-	2 804 389	
	5420	за 2021г.	635 342	-	635 342	1 738 905	(385 007)	-	X	1 989 169	-	1 989 169	
в том числе: Товары	5401	за 2022г.	1 400	-	1 400	200	(1 600)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	19 136	-	19 136	-	(17 736)	-	-	1 400	-	1 400	
Материалы	5402	за 2022г.	51 929	-	51 929	505 502	(476 274)	-	-	81 157	-	81 157	
	5422	за 2021г.	16 294	-	16 294	369 897	(354 262)	-	-	51 929	-	51 929	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	1 815	-	1 815	1 135	(2 724)	-	-	226	-	226	
	5423	за 2021г.	2 771	-	2 771	720	(1 676)	-	-	1 815	-	1 815	
Затраты на строительство МКД	5404	за 2022г.	1 934 025	-	1 934 025	788 980	-	-	-	2 723 005	-	2 723 005	
	5424	за 2021г.	597 140	-	597 140	1 348 288	(11 403)	-	-	1 934 025	-	1 934 025	

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 383 451	-	848 918	-	-	(1 240 424)	-	-	-	-	-	-	-	-	991 945
	5530	за 2021г.	72 243	-	1 604 059	-	-	(292 851)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 383 451
в том числе:																	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	за 2022г.	165 012	-	353 489	-	-	(355 423)	-	-	-	-	-	-	-	-	163 078
	5531	за 2021г.	57 693	-	355 543	-	-	(248 224)	-	-	-	-	-	-	-	-	165 012
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	880	-	7 376	-	-	(6 879)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 377
	5532	за 2021г.	1 072	-	15 957	-	-	(16 189)	-	-	-	-	-	-	-	-	880
Расчеты с долевыми инвесторами	5513	за 2022г.	1 216 132	-	478 088	-	-	(867 518)	-	-	-	-	-	-	-	-	826 712
	5533	за 2021г.	-	-	1 222 855	-	-	(6 723)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 216 132
Налоги и сборы	5514	за 2022г.	91	-	9 952	-	-	(9 954)	-	-	-	-	-	-	-	-	89
	5534	за 2021г.	85	-	3 496	-	-	(3 490)	-	-	-	-	-	-	-	-	91
Прочая задолженность	5515	за 2022г.	1 336	-	3	-	-	(650)	-	-	-	-	-	-	-	-	689
	5535	за 2021г.	13 393	-	6 168	-	-	(18 225)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 336
Итого	5500	за 2022г.	1 383 451	-	848 918	-	-	(1 240 424)	-	-	-	-	-	-	-	-	991 945
	5520	за 2021г.	72 243	-	1 604 059	-	-	(292 851)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 383 451



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 Долго-в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	726 204	861 271	-	(219 572)	-	-	1 367 904	
	5571	за 2021г.	132 000	460 715	-	-	133 489	-	726 204	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	117 588	581 450	-	-	-	-	699 038	
	5572	за 2021г.	-	117 588	-	-	-	-	117 588	
займы	5553	за 2022г.	463 000	218 000	(200 000)	-	-	-	481 000	
	5573	за 2021г.	132 000	345 000	(14 000)	-	-	-	463 000	
проценты по кредитам	5554	за 2022г.	-	10 700	-	-	-	-	10 700	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по займам	5555	за 2022г.	145 616	51 121	(19 572)	-	X	X	177 165	
	5575	за 2021г.	-	12 127	-	-	X	X	145 616	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 216 379	763 385	(793 127)	-	133 489	-	1 186 637	
	5580	за 2021г.	653 502	1 361 408	(665 043)	-	(133 489)	-	1 216 379	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	411 422	759 163	(784 776)	-	-	-	385 809	
	5581	за 2021г.	375 127	544 501	(508 206)	-	-	-	411 422	
авансы полученные	5562	за 2022г.	3 360	2 053	(5 183)	-	-	-	230	
	5582	за 2021г.	4 601	11 390	(12 631)	-	-	-	3360	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	816	1 524	(1 757)	-	-	-	583	
	5583	за 2021г.	229	4 737	(4 150)	-	-	-	816	
прочая	5564	за 2022г.	800 780	645	(1 410)	-	-	-	800 015	
	5584	за 2021г.	126 056	800 780	(126 056)	-	-	-	800 780	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	147 489	-	(14 000)	-	(133 489)	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	1 942 583	1 624 656	(1 012 699)	-	X	-	2 554 541	
	5570	за 2021г.	785 502	1 822 123	(665 043)	-	X	-	1 942 583	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Сямин Николай  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

28 апреля 2023 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Материальные затраты	5610	2 989	8 821
Расходы на оплату труда	5620	1 588	2 168
Отчисления на социальные нужды	5630	247	650
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	400	425
Итого по элементам	5660	5 224	12 064
Изменение остатков (прирост(-)):	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение(+)):	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам	5600	5 224	12 064

Руководитель \_\_\_\_\_ Сямин Николай  
 (подпись) Валентинович  
 (расшифровка подписи)

28 Апреля 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	1 164	1 483	(1 251)	-	1 396
в том числе:						
оценочное обязательство на оплату отпусков	5701	1 164	1 483	(1 251)	-	1 396

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Сямин Николай  
 Валентинович  
 (расшифровка подписи)



28 апреля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	479 707	622 890	-
в том числе:				
денежные средства по ДДУ на эскроусчетах	5801	479 707	622 890	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

  
**Сямин Николай Валентинович**  
 (расшифровка подписи)  
 Руководитель

28 Апреля 2023 г.

# ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ – СТРОЙ»

РФ, 236010, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Спортивная, дом 1А, пом.28  
Тел. 8(4012)565-055,

**ОГРН 1053900201805 ИНН 3905070955 КПП 390601001**

## ПОЯСНЕНИЯ

**К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»**

**за 2022 год**

### 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» ИНН 3905070955 КПП 390601001 ОГРН 1053900201805 (19.12.2005 г. МРИ ФНС №9 по городу Калининграду), зарегистрировано по адресу: 236000 Калининградская область, Калининград г., Спортивная ул, 1А, пом. 28. (далее по тексту – Общество/Организация).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Руководство фирмой осуществляется единоличным исполнительным органом директором Сяминым Николаем Валентиновичем по месту нахождения организации (дата вступления в должность 16 октября 2018 г.). Функции главного бухгалтера выполняет Плис Людмила Валентиновна.

Участник Общества с долей в уставном капитале 100 % ООО АНТЕКС (ИНН / КПП: 7826117365 / 780201001) с 14.07.2021 г.

Уставный капитал общества по состоянию на 31.12.2022 составляет 10 000 (десять тысяч) рублей, полностью оплачен. Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

Основным видом деятельности является: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01 января 2023 года составила 14 человек.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01 января 2022 года составила 11 человек.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01 января 2021 года составила 5 человек.

Вся бухгалтерская отчетность составлена в тыс. руб., если не указано иное, и сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось. Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Организация 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.

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.



## 2. Раскрытие общих положений учетной политики

2.1 Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

2.2 Уровень существенности установлен учетной политикой. Показатель является существенным, если:

- его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации;
- его доля в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 10%.

Положения учетной политики, касающиеся учета конкретных видов активов, обязательств, доходов и расходов, отражены ниже, в соответствующих разделах.

## 3. Основные средства

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000руб. за единицу.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов;
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 10 %;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 %.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).



Более подробно информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- товарно-материальные ценности (материалы).

В составе запасов также отражается стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

- на 31 декабря 2022 года 163 07 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 165 015 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 57 693 тыс. руб.

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 5. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Налог на добавленную стоимость за приобретенные ТМЦ и услуги, оказанные подрядчиками за период ведения строительства, собирается на счете бухгалтерского учета 19.

Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир не подлежат обложению налогом на



добавленную стоимость (подп. 22, 23 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ). По окончании строительства НДС включается в стоимость объекта.

По состоянию на 31.12.2022г. НДС по приобретенным ценностям составил 43 928 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г. 12 738 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020г. 3 539 тыс. руб.

## 6. Денежные средства

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования независимо от срока.

Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу в банке.

Поступление средств от дольщиков отражаются в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 на основании отчетов банка (таблица 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Денежные средства на расчетных счетах представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	48 333	2 549	1 123

## 7. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Отсутствуют активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

## 8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в прочих краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в прочих долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показывается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

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

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.



Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Способ оценки финансовых вложений при выбытии: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В составе финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 числился вклад в уставный капитал ООО «СтройИнвест» (ИНН 3917031125) в сумме 224 485 тыс. руб. В 2021 году уставный капитал ООО «СтройИнвест» был уменьшен (протокол №1/2021 от 15.06.2021), в связи с этим уменьшилась стоимость чистых активов ООО «СтройИнвест», и Обществом по результатам проверки на обесценение был создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 223 906 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 вклад в уставный капитал ООО «СтройИнвест» отражен в бухгалтерском балансе за минусом созданного резерва и составляет 579 тыс. руб.

Также по состоянию на 31.12.2022 в составе долгосрочных финансовых вложений числится заем, выданный ООО «СтройИнвест» (процентная ставка - 10% годовых), в сумме 160 000 тыс. руб., сроком погашения 07.12.2025.

В составе краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 отражены срочные депозиты в сумме 430 000 тыс. руб.

Также в составе краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 числились выданные займы. В 2021 году все займы были погашены. Информация по выданным займам представлена в таблицах ниже.

За 2020 год (руб.)

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Норд Вэй ООО	286 000 000,00			136 000 000,00	150 000 000,00	
Договор займа № 1/14 (10%) 10.06.14	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 29/11-3 (10%) 29.11.13	30 000 000,00			30 000 000,00		
Договор займа № 4/14 (10%) 23.12.14	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 5/15 (10%) 25.02.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 6/15 (10%) 10.04.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 7/15 (10%) 20.08.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 8/16 (10%) 20.07.16	6 000 000,00			6 000 000,00		
СтройИнвест ООО	1 610 000,00			1 610 000,00		
Договор займа № 01/08	1 500 000,00			1 500 000,00		
Договор беспроцентного займа № 1/16	110 000,00			110 000,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>287 610 000,00</b>				<b>150 000 000,00</b>	
<b>Итого</b>	<b>287 610 000,00</b>			<b>137 610 000,00</b>	<b>150 000 000,00</b>	



Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Норд Вэй ООО	150 000 000,00					
Договор займа № 5/15 (10%) 25.02.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 6/15 (10%) 10.04.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 7/15 (10%) 20.08.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>150 000 000,00</b>			<b>150 000 000,00</b>		
<b>Итого</b>	<b>150 000 000,00</b>					

Общество не имеет финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 10. Заемные средства

Заемные средства представляются как краткосрочные, если срок погашения по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

Информация по остаткам заемных средств (с учетом начисленных процентов) представлена в таблице ниже.

(тыс. руб.)

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.20 г.
<i>Заимодавцы:</i>					
ООО «СТ-Коммерция»	Руб.	-	-	-	37 390
ООО «Норд Вэй»	Руб.	2025 год	271 048	354 717	-
ООО «СТ-ПАРК»	Руб.	2025 год	265 699	253 899	242 099
УК ДОХОДЪ Д.У. ЗПИФ комбинированный ДОХОДЪ-Новая квартира ООО	Руб.	2024 год	121 418	-	-
<i>Кредиторы</i>					
ПАО Банк ВТБ	Руб.	2025 год	709 739	117 588	-
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>1 367 904</b>	<b>726 204</b>	<b>279 489</b>

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки, приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов, сооруже-



ние которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами.

Величина процентов по кредитам и займам, включенных в состав инвестиционных активов, составила:

- за 2022г. в сумме 62 685 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 19 472 тыс. руб.

Информация по разделу «Заемные средства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 11. Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в бухгалтерском балансе отражена задолженность организации перед дольщиками по передаче им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах, строительство которых подлежит завершению в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2022 года 782 211 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 457 185 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.

В составе прочих краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передаче им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах), строительство которых завершено или подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2022 года 1 074 739 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 922 447 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.

## 12. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 13. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство по предстоящей оплате отпускных работникам.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец месяца и среднедневной заработной платы (с учетом подлежащих начислению страховых взносов).

Информация по разделу «Оценочные обязательства» дополняется таблицей 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 14. Доходы

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

Доходы и расходы организации в зависимости от характера и видов операций подразделяются на:

- доходы и расходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы и прочие расходы.

**Доход** признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право получения Обществом дохода вытекает из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим способом;
- сумма дохода может быть определена;
- отсутствует неопределенность в получении дохода
- в результате конкретной операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг Общество передало покупателю все риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана;



- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходом от обычных видов деятельности признается:

- экономия застройщика, которая представляет собой разницу между суммой денежных средств, полученных по договорам долевого участия в строительстве, и суммой произведенных расходов на строительство (создание) объекта. Экономия застройщика от строительства определяется при передаче жилых и нежилых помещений дольщикам после завершения строительства объекта и получения разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию;

- выручка от реализации объектов недвижимого имущества, которая признается Обществом в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа).

В декабре 2022 года получено Разрешение №39-15-197-2022 от 02.12.2022 на ввод в эксплуатацию объекта строительства по адресу: г. Калининград, ул. Маршала Борзова, дом 109 (Многоквартирный жилой дом со встроенными административными и торговыми помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой). По состоянию на 31.12.2022 передача помещения дольщикам отсутствует, экономия застройщика по введенному в эксплуатацию объекту строительства будет признана в 2023 году по мере передачи помещений дольщикам и инвесторам.

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г., тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2021 г., тыс. руб.
Выручка от продажи машино-мест и нежилых помещений	2110	4 108	10 755
Возмещение расходов на электроэнергию		2 039	2 576
<b>Итого</b>		<b>6 147</b>	<b>13 331</b>

#### 15. Себестоимость продаж, коммерческие расходы, прочие доходы и прочие расходы за 2022, за 2021 год

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с конкретным договором, требованиями законодательных и иных нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- отсутствует неопределенность в отношении расхода.

К коммерческим расходам относятся:

- вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям в связи продажей готовой продукции и товаров;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

Статья расходов	Отчетный период	
	За Январь - Декабрь 2022 г., тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2021 г., тыс. руб.
Продажа машино-мест и нежилых помещений	(2 985)	(9 063)
Возмещение расходов на электроэнергию	(2 039)	2 576
<b>Итого</b>	<b>(5 024)</b>	<b>(11 639)</b>

#### Коммерческие расходы (тыс. руб.)

Статья расходов	Отчетный период	
	2022 год	2021 год
Расходы на продажу нежилых помещений	(200)	(425)
<b>Итого</b>	<b>(200)</b>	<b>(425)</b>

**Прочие доходы (тыс. руб.)**

Статья доходов	Отчетный период	
	2022 год	2021 год
Компенсация Фонда кап.ремонта	-	3
Прочие доходы	16	188
Проценты по займам к получению	802	2 899
<b>Итого</b>	<b>818</b>	<b>3 090</b>

**Прочие расходы (тыс. руб.)**

Статья расходов	Отчетный период	
	2022 год	2021 год
Аренда помещения	(20)	(38)
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	(223 906)
Безвозмездная передача земельного участка	-	(10 911)
Проценты по займам к уплате	-	(2 230)
Штрафы и пени	-	(51)
Прочие	(880)	(1 373)
<b>Итого</b>	<b>(900)</b>	<b>(238 509)</b>

**16. Отложенные налоговые активы и обязательства**

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль до налогообложения в сумме 841 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль за 2022 год составила (258) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (258) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц за 2022 год составил 0 тыс. руб.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получен убыток до налогообложения в сумме (234 150) тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного дохода по налогу на прибыль за 2021 год составила 46 830 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (240) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц за 2021 год составил в 0 тыс. руб.

Виды активов и обязательств	остаток на 01.01.2022	возникло	погашено	остаток на 31.12.2022
Отложенные налоговые активы/обязательства	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



7.1. Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. руб.	За 2021 год, тыс. руб.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	841	(234 150)
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(168)	46 830
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(90)	(47 070)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5	Текущий налог на прибыль	(258)	(240)

17. Информация о связанных сторонах

Наименование юридического лица	Характер отношений
ООО «АНТЕКС»	Юридическое лицо владеет 100% доли организации

Исполнительный орган

Директор Сямин Николай Валентинович

Информация о бенефициарных владельцах

Ф.И.О.	ИНН
Берсиров Беслан Рамазанович (косвенное участие в уставном капитале организации 50%)	780605641063
Резвова Елена Евгеньевна (косвенное участие в уставном капитале организации 50%)	780605641842

Операций с бенефициарными владельцами в 2022 и 2021 годах не осуществлялось.

Дочерние общества
ООО «СтройИнвест» (Общество – участник, владеет 95% уставного капитала)

Прочие связанные стороны

Наименование юридического лица	Организационно-правовая форма	Характер отношений
БИЗНЕС-ЦЕНТР САБИРОВСКИЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	АО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
Сямин Николай Валентинович	ИП	Юридическое лицо контролируется одним и тем же физическим лицом
ПЛАСТИК-ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами



Наименование юридического лица	Организационно-правовая форма	Характер отношений
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
ВЕКТОР	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
АВРОРОВЕЦСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РЖЕВКА	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СТРОЙТРЕСТ-ГАЛАНТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЗЕРНЫЙ КРАЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СК ЗАПАД	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
НОРД ВЭЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
ГРАВИТАЦИЯ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЛИСТВЕННАЯ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
Резова Елена Евгеньевна	ИП	Юридическое лицо контролируется одним и тем же физическим лицом
СТ-ПАРК	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) представлена ниже в таблице:

За 2022 год (тыс. руб.)

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г.	Сальдо на 01.01.2022 г.	Обороты за 2022 г.	Обороты за 2022 г.	Сальдо на 31.12.22 г.	Сальдо на 31.12.22 г.
	Дт	Кт			Дт	Кт
ООО «Норд Вэй» (займы полученные)	-	354 717	111 211	27 542	-	271 048
ООО «СТ-ПАРК» (займы полученные)	-	253 900	-	11 800	-	265 700
ООО «СК Запад» (договор подряда)	-	-	8 065	8 065	-	-
ООО «СтройИнвест» (возмещение электроэнергии)	-	-	2 308	1 641	667	-
ООО «СтройИнвест» (займы выданные)	-	-	160 000	-	160 000	-
ИП Сямин (арендодатель по договорам аренды)	-	-	8 338	8 338	-	-

						-
АО «Строительный трест» (арендодатель по договорам аренды)						
	-	4	48	48	-	4
ООО "АНТЕКС" (арендодатель по договору аренды)						
	-	-	1 920	1 920	-	-
<b>Итого</b>	-	<b>608 621</b>	<b>291 890</b>	<b>59 354</b>	<b>160 667</b>	<b>536 752</b>

За 2021 год (тыс. руб.)

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г.	Сальдо на 01.01.2021 г.	Обороты за 2021 г.	Обороты за 2021 г.	Сальдо на 31.12.21 г.	Сальдо на 31.12.21 г.
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО «Норд Вэй» (займы выданные)						
	163 334	-	2 899	166 232	-	-
ООО «Норд Вэй» (займы полученные)						
	-	-	-	354 717	-	354 717
ООО «СТ-ПАРК» (займы полученные)						
	-	242 099	-	11 800	-	253 900
ООО «СК Запад» (договор подряда)						
	-	-	10 673	10 673	-	-
ИП Сямин (арендодатель по договорам аренды)						
	-	-	8 446	8 446	-	-
АО «Строительный трест» (арендодатель по договорам аренды)						
	-	4	48	48	-	4
ООО «АНТЕКС» (арендодатель по договору аренды)						
	-	-	2 181	2 181	-	-
<b>Итого</b>	<b>163 334</b>	<b>242 103</b>	<b>24 247</b>	<b>554 097</b>	<b>-</b>	<b>608 621</b>

Основной управленческий персонал организации представлен в лице директора и главного бухгалтера.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	2 789	2 260
Долгосрочные вознаграждения	-	-

#### Информация о дивидендах

Дивиденды в 2022 и 2021 годах не начислялись и не выплачивались.

#### 18. Прочая информация о хозяйственной деятельности Общества, условные обязательства и условные активы



Общество не применяет положения ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденное приказом Минфина РФ от 08.11.2010 №143н, т.к. не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

В соответствии с условиями кредитного соглашения № 25/21/10 от 22.09.2021 с Банком ВТБ (публичное акционерное общество) с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика был заключен договор залога доли в уставном капитале Общества:

- Залог 100 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенным договором залога между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) и ООО «АНТЕКС» (номер договора залога: 78/340-Н/78-2021- 5-2561; дата договора залога: 27.09.2021).

У Общества отсутствуют на 31.12.2022г. иные условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 19. Непрерывность деятельности

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить влияние данного события на своё положение.

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Мы считаем, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

## 20. Исправленная отчетность

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к бухгалтерской отчетности, представленной 16 марта 2023 года внешним пользователям: Управлению Федеральной налоговой службы Российской Федерации по Калининградской области.

Исправления были внесены в связи с выявленным некорректным отражением долгосрочных выданных займов по состоянию на 31.12.2022 в бухгалтерском балансе, показателей отчета о движении денежных средств за 2022 год, а также показателей чистых активов в отчете об изменениях капитала.

В данную бухгалтерскую отчетность по сравнению с первичной были внесены следующие исправления.

Изменения показателей бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (в тыс. руб.):

Наименование показателя	Код	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) первоначальная	Корректировка	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) после исправления
1	2	3	4	5
<b>Бухгалтерский баланс</b>				
Финансовые вложения	1170	579	160 000	160 579
<b>Итого по разделу I</b>	1100	2 792	160 000	162 792
Финансовые вложения (за исключением денежных)	1240	590 000	(160 000)	430 000



Наименование показателя	Код	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) первоначальная	Корректировка	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) после исправления
1	2	3	4	5
эквивалентов)				
<b>Итого по разделу II</b>	1200	4 478 633	(160 000)	4 318 633
<b>Отчет о движении денежных средств</b>				
<b>Поступления - всего</b>	4110	12 790	857 316	870 106
в том числе:				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 366	866 740	870 106
прочие поступления	4119	9 424	9 424	-
<b>Платежи - всего</b>	4120	(843 196)	9 192	(834 004)
в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(761 824)	9 192	(752 632)
НДС	4125	(31 221)	1 977	(29 244)
прочие платежи	4129	(2 420)	(1 976)	(4 396)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(830 406)	866 508	36 102
<b>Поступления - всего</b>	4210	1 384 740	(1 384 508)	232
в том числе:				
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	218 000	(218 000)	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	300 000	(299 768)	232
прочие поступления	4219	866 740	(866 740)	-

Наименование показателя	Код	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) первоначальная	Корректировка	Величина на 31.12.2022 (за 2022г.) после исправления
1	2	3	4	5
<b>Платежи - всего</b>	4220	(890 000)	300 000	(590 000)
в том числе:				
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(160 000)	(430 000)	(590 000)
прочие платежи	4229	(730 000)	730 000	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	494 740	(1 084 508)	(589 768)
<b>Поступления - всего</b>	4310	581 450	218 000	799 450
в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	581 450	218 000	799 450
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	381 450	218 000	599 450



Изменения показателей отчета об изменениях капитала (в тыс. руб.):

**Отчет об изменениях капитала**

Наименование статьи (код строки)	Бухгалтерская отчетность, представленная в ФНС			Корректировка			Исправленная бухгалтерская отчетность		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Чистые активы (3600)	-	-	-	68 538	67 955	302 345	68 538	67 955	302 345

**21. Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики**

**21.1** В учетную политику Организации на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определен порядок оценки групп основных средств после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств, закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

**21.2** В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

**Учет у арендатора**

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;

- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:



- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средне-взвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;

- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;

- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а одновременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2022 году у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.

В 2022 году отсутствуют договоры аренды, по которым Общество является арендодателем.

**21.3.** В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз.

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Внесение изменений в принятую на 2022 год Учетную политику Общества не привело к необходимости корректировок показателей в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности.

## **22. Сведения о корректирующих и не корректирующих событиях после отчетной даты**

У организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор \_\_\_\_\_  
28.04.2023



Сямин Н.В.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью 41 ( серия 4111 ) листов

Ген. директор О.А. Наумова

Подпись / Наумова /

« 19 » мая / 2023 года М.П.

