

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика по ОКПО
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

Коды		
0710001		
31	12	2022
63190823		
3907206489		
71.11.1		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора по ОКПО
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора по ОГРН/ОГРНИП

3906110777
1033902812888

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	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1, 10.3.1	Запасы	1210	531 226	223 424	1 753
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1, 5.2, 10.3.2	Дебиторская задолженность	1230	306 399	322 851	195 989
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	210 690
10.3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	132	60	130
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	837 757	546 335	408 562
	БАЛАНС	1600	837 757	546 335	408 562

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	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	176 098	176 698	179 031
	Итого по разделу III	1300	176 108	176 708	179 041
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3; 10.3.6	Заемные средства	1410	276 534	68 627	69 569
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	142 313	-	-
	в том числе: долгосрочная задолженность перед поставщиком		142 313	-	-
	Итого по разделу IV	1400	418 847	68 627	69 569
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3; 10.3.4	Заемные средства	1510	17 583	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	225 218	300 999	159 951
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7; 10.3.8	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	242 801	300 999	159 951
	БАЛАНС	1700	837 757	546 335	408 562

Руководитель _____

(подпись)

Качанович Александр Николаевич

(расшифровка подписи)



26 апреля 2023 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3">0710002</td></tr> <tr><td>31</td><td>12</td><td>2022</td></tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2022
Коды														
0710002														
31	12	2022												
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	63190823											
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями		ИНН	3907206489											
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2	71.11.1											
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16										
		по ОКЕИ	384											

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
<i>6</i>	Управленческие расходы	2220	(620)	(4 069)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(620)	(4 069)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	25	4 022
	Проценты к уплате	2330	(63)	(1 548)
<i>103.9</i>	Прочие доходы	2340	558	442
<i>10.3.10</i>	Прочие расходы	2350	(500)	(1 179)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(600)	(2 332)
<i>10.3.11</i>	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(600)	(2 332)

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	(600)	(2 332)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Качанович Александр
Николаевич**

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2022
63190823	
3907206489	
71.11.1	
12300	16
384	

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями
Организационно-правовая форма / форма собственности Частная собственность
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	179 031	179 041
<u>За 2021 г.</u>							
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 убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 333)	(2 333)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 333)	(2 333)
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	-	-	-	176 698	176 708
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(600)	(600)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(600)	(600)
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	-	-	-	176 098	176 108

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 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	176 108	176 708	179 041



Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 12

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
63190823		
3907206489		
71.11.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	96 996	342 872
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 113	6 525
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат беспроцентных займов	4114	71 595	114 859
прочие поступления	4119	11 288	221 488
Платежи - всего	4120	(324 029)	(340 452)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(321 653)	(89 655)
в связи с оплатой труда работников	4122	(232)	(230)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 652)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
предоставление беспроцентных займов	4125	-	(248 799)
прочие платежи	4129	(492)	(1 768)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(227 033)	2 420
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	-	(2 490)
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	-	(2 490)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(2 490)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	287 105	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	287 080	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	25	-
Платежи - всего	4320	(60 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(60 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	227 105	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	72	(70)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	60	130
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	132	60
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Качанович Александр
Николаевич

расшифровка подписи

26 апреля 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022 г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021 г.	-	-		-
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-		-
	5171	за 2021 г.	-	-		-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	-	-		-
	5190	за 2021 г.	-	-		-
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-		-
	5191	за 2021 г.	-	-		-



Качанович Александр
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

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

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	-	-	-
	5287	-	-	-

Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)



Руководитель
(подпись)

26 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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021 г.	210 690	-	243 000	(453 690)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	210 690	-	243 000	(453 690)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021 г.	210 690	-	243 000	(453 690)	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-



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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	223 424	-	223 424	421 458	(113 657)	-	X	531 226	-	531 226	
	5420	за 2021 г.	1 753	-	1 753	251 238	(29 567)	-	X	223 424	-	223 424	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	18 869	-	18 869	158 720	(113 657)	-	-	63 932	-	63 932	
	5421	за 2021 г.	149	-	149	48 287	(29 567)	-	-	18 869	-	18 869	
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	393	-	393	-	-	-	-	393	-	393	
	5422	за 2021 г.	393	-	393	-	-	-	-	393	-	393	
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	204 163	-	204 163	262 738	-	-	-	466 901	-	466 901	
	5425	за 2021 г.	1 212	-	1 212	202 951	-	-	-	204 163	-	204 163	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	115 000	-	-
земельный участок в залоге по договору об ипотеке	5446	115 000	-	-

ООО «ИНТЕЛЕКТ СЛК»
 Лист № 24

Руководитель (подпись)
 Качанович Александр Николаевич
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

Специализированный застройщик
 ОГРН 5020401000000
 ОГРЮЛР 5020401000000
 ИНН 5007083088
 КПП 5007083088
 Юридический адрес: 103992502856
 Э/с: Гроуди * СГРН 103992502856

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					поступление			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	258 880	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
	5521	за 2021 г.	124 940	-	219 395	-	(85 455)	-	-	-	-	-	-	-	258 880	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая (76.09) займы	5505	за 2022 г.	258 880	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
долгосрочные	5525	за 2021 г.	124 940	-	219 395	-	(85 455)	-	-	-	-	-	-	-	258 880	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	63 971	-	80 407	150	(25 146)	(242)	-	-	-	-	-	-	119 114	-
	5530	за 2021 г.	71 058	-	6 942	116	(14 145)	-	-	-	-	-	-	-	63 971	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	2 679	-	-	-	(1 986)	-	-	-	-	-	-	-	693	-
	5531	за 2021 г.	7 564	-	-	-	(4 885)	-	-	-	-	-	-	-	2 679	-
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	13 364	-	80 381	2	(10 750)	(242)	-	-	-	-	-	-	82 755	-
	5532	за 2021 г.	14 139	-	6 886	-	(7 661)	-	-	-	-	-	-	-	13 364	-
Прочая	5513	за 2022 г.	623	-	-	148	(298)	-	-	-	-	-	-	-	474	-
	5533	за 2021 г.	478	-	42	116	(13)	-	-	-	-	-	-	-	623	-
прочая (76.06)	5514	за 2022 г.	47 306	-	26	-	(12 138)	-	-	-	-	-	-	-	35 193	-
	5534	за 2021 г.	48 877	-	14	-	(1 586)	-	-	-	-	-	-	-	47 306	-
Итого	5500	за 2022 г.	322 851	-	140 407	150	(156 741)	(242)	-	-	-	-	-	-	306 399	-
	5520	за 2021 г.	195 998	-	226 337	116	(99 600)	-	-	-	-	-	-	-	322 851	-

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	35 735	35 735	47 288	47 288	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	35 735	35 735	47 288	47 288	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	68 627	287 079	-	(61 651)	-	(17 583)	-	418 848
	5571	за 2021 г.	69 569	-	-	(942)	-	-	-	68 627
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022 г.	-	175 704	-	-	-	-	-	175 704
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022 г.	68 627	111 375	63	(61 651)	-	(17 583)	-	100 831
	5573	за 2021 г.	69 569	-	-	(942)	-	-	-	68 627
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	142 313	-	142 313
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	300 999	87 082	-	(20 425)	-	(124 730)	-	242 801
	5580	за 2021 г.	159 951	172 574	-	(31 597)	(3)	-	-	300 999
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	300 839	87 082	-	(20 362)	-	-	(142 313)	225 136
	5581	за 2021 г.	159 333	172 574	-	(31 069)	-	-	-	300 839
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	67	445	-	(430)	-	-	-	82
	5583	за 2021 г.	550	-	-	(483)	-	-	-	67
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	17 583	-	17 583
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	63	-	-	(63)	-	-	-	-
	5586	за 2021 г.	63	-	-	3	(3)	-	-	63
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2022 г.	369 626	374 161	-	(82 076)	-	X	-	661 649
	5570	за 2021 г.	229 520	172 574	-	(32 539)	(3)	X	-	369 626

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	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель
 Качанович Александр
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	4	1
Расходы на оплату труда	5620	180	180
Отчисления на социальные нужды	5630	52	50
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	384	3 838
Итого по элементам	5660	620	4 069
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	620	4 069



ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 28

Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Качанович Александр Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 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	200 407	-	-
в том числе:				
остаток по счету эскроу	5801	200 407	-	-
Выданные - всего	5810	712 000	672 000	-
в том числе:				
договор об ипотеке земельного участка	5811	40 000	-	-
договор залога имущественных прав по залоговому счету	5812	672 000	672 000	-



Качанович Александр
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		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 2022 г.	5910	-	-	-	-
за 2021 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022 г.	5911	-	-	-	-
за 2021 г.	5921	-	-	-	-



Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель - Голоч (подпись)

26 апреля 2023 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 38

10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город" за 2022 г.

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Эко-Город"»

2. Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"

3. Юридический адрес юридического лица: 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

4. Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): - 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями Общество в 2021-2022 гг. осуществляет деятельность заказчика-застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству ЖК «Теодор Кроне» (дом №1 и Дом №2) (Калининградская область, г. Калининград, ул.Б. Окружная 1я-ул. Компасная- ул. Дубовая аллея), разрешение на строительство 39-RU39301000-278-2021 от 29.04.2021 года, сроком действия до 29.10.2023 г.

Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства в качестве микропредприятия с 01.08.2016 года, и применяет пониженные тарифы страховых взносов.

Численность работников на 31.12.2022 года составила 1 человек, на 31.12.2021 года – 1 человек.

5. Органы управления юридического лица: Генеральный директор Качанович Александр Николаевич.

6. Наименование бенефициарного владельца: Качанович А.Н. - 100 %.

7. В 2022 году бухгалтерский и налоговый учет велись организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Учётная политика Общества (основные положения):

– в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

– срок полезного использования основных средств определяется исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

– Амортизация основных средств по всем группам начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета;

– Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- капитальные вложения в арендованное имущество
 - прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
 - другие виды основных средств.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6).

-учет доходов и расходов ведется методом начисления;

- Затраты, собираемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» относятся ежемесячно на счет 90 и признаются Управленческими расходами;

- Учет материалов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости.

Все затраты на строительство отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Учет затрат ведется нарастающим итогом, с начала строительства, до ввода объектов в эксплуатацию или полного завершения работ. Информация о незавершенном строительстве в силу ФСБУ 5/2019 раскрывается в составе запасов;

- учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;

- при выбытии МПЗ оцениваются по методу ФИФО;

- при привлечении средств дольщиков для реализации проекта в уполномоченном банке открываются счета эскроу. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанный в проектной декларации. Учет накопленных средств на таких счетах осуществляется в бухгалтерском учете на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на основании выписки банка.

- Выручка по ДДУ признается после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

- Балансовая стоимость списываемых запасов (объектов ДДУ) признается расходом периода, в котором признана выручка от продажи этих запасов;

- создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике. Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;

- среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);

- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

• на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;

• сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

- Общество создает резерв по сомнительным долгам. Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев:

• на основании экспертной оценки по результатам инвентаризации дебиторской задолженности, оформленной унифицированной формой N ИНВ-17 "Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами" и справкой (приложение к форме N ИНВ-17). При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по организации специалисты.

• По результатам экспертной оценки сомнительная задолженность подразделяется на группы:

1 группа – просроченная задолженность, которая будет погашена с высокой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0;

2 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена со средней степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0,5;

3 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена с низкой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 1;

Оценку вероятности погашения сомнительного долга полностью или частично осуществлять на основании заключения экспертов. При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по предприятию специалисты.

Величину резерва определять отдельно по каждому сомнительному долгу путем перемножения величины задолженности на экспертный коэффициент вероятности ее непогашения;

Суммы отчислений в резервы по сомнительным долгам и списание безнадежных долгов за счет резерва производить ежеквартально на последнюю дату отчетного периода;

- все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

- поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

- величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

- ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

- в составе денежных средств учитываются денежные эквиваленты, к которым относят депозиты, размещенные на срок до 35 дня с правом досрочного возврата.

- общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

- Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и

способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

Последствия изменения учетной политики в связи со вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отсутствуют. Порядок применения ФСБУ 6/2020 - без пересчета сравнительных показателей (п.49 ФСБУ 6/2020). Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020). Порядок применения ФСБУ 25/2018 – без ретроспективного пересчета в порядке изложенном в п.50 ФСБУ 25/2018.

10.1 Информация о сопоставимости и тождественности

Данная отчетность является исправленной и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2022 год. Исправление отчетности произошло в связи с выявлением и исправлением существенных ошибок при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности после ее представления пользователям, но даты ее утверждения Участникам Общества.

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год составлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Информация в бухгалтерской отчетности за 2022 г. сопоставима и тождественна показателям в бухгалтерской отчетности за 2021 г.

10.2 Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами

Единственным участником и генеральным директором Общества является Качанович А.Н.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2022 году составили 180 тыс. руб. (с учетом НДФЛ), страховые взносы за 2022, начисленные на эти выплаты составили 53 тыс.

руб., в 2021 году - 180 тыс. рублей (с учетом НДС), страховые взносы за 2021, начисленные на эти выплаты составили 53 тыс. руб. Все выплаты краткосрочные, долгосрочных выплат не имеется.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

1. ООО «Комплекс-Про»;
2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»;
3. ООО «Фасад 750»;
4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»;
5. ООО «Апартстрой»;
6. ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй»;
7. ООО «Баден»;
8. ООО «Новострой»;
9. ООО «СЗ Шеф Повар»;
10. ООО «СЗ ЕвроСтрой»;
11. ООО «ЕвроДом»;
12. ООО «Риэлт-Палас»;
13. ООО «Светлогорск-Строй»;
14. ООО «Дорстрой»;
15. ООО «Стройинвест»;
16. ООО «РостКран»;
17. ООО «СЗ Экспосервис»;
18. ООО «ББК»;
19. ООО «ББК»;
20. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»;
21. ООО «Проектное Бюро»;
22. ООО «Ктсх-сервис»;
23. ООО «Балтийская торговая компания»;
24. ООО «Кенигпрофи»;
25. ООО «КТСХ»;
26. ООО «Балтеврострой»;
27. ООО «Орион»;
28. ООО «Солнечный спуск»;
29. ООО «Партнер инвест»;
30. ООО «Специализированный застройщик «СВЕТ»;
31. ООО «Монолитстрой»;
32. ООО «Трамп»;
33. ООО «Балтийский Дом»;
34. ИП Качанович А.Н.

35. ООО «Специализированный застройщик «Инэко ГДС»

36. ООО «Сириус»

37. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»,

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связными сторонами,
тыс. рублей:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2021 г.	Поступление товаров, работ, услуг получение заемных средств (выдача займов другим лицам)	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы) возврат заемных средств (возврат от заемщиков)	Остаток по расчетам на 31.12.2022г.	Резерв по сомните льным долгам на конец отчетног о периода	Величин а списанно й дебиторс кой задолжен ности	Форма расчетов (безналичный расчет/наличн ый расчет) Сроки завершения расчетов
Приобретение товаров, услуг, работ							
СПЕЦСТРОЙ 000	77	0	0	77	0	0	Безналичный, краткосрочный
Фасад 750 000	0	12848	3940	8908	0	0	Безналичный, краткосрочный
НОВОСТРОЙ 000	190	0	0	190	0	0	Безналичный, краткосрочный
Еврострой 000 (ИНН 3906307205)	0	8	8	0	0	0	Безналичный, краткосрочный
ЕвроДом 000	885	10651	5369	6168	0	0	Безналичный, краткосрочный
Риэлт-Палас 000	0	6232	0	6232	0	0	Безналичный, краткосрочный
СтройИнвест 000	0	1272	0	1272	0	0	Безналичный, краткосрочный
РостКран 000	495	4106	4600	2	0	0	Безналичный, краткосрочный
Балтийская Бетонная Компания 000	3373	56020	33002	26390	0	0	Безналичный, краткосрочный
ИТЕЛЛЕКТ 000	5	12	0	17	0	0	Безналичный, краткосрочный

Сириус ООО	0	23694	12374	11320	0	0	Безналичный, краткосрочный
Балтийская Торговая Компания ООО	104		104			0	Безналичный, краткосрочный
КТСХ-Сервис ООО	4	19	20	3	0	0	Безналичный, краткосрочный
Проектное бюро ООО	0	14579	4671	11908	0	0	Безналичный, краткосрочный
Прочие операции							
Комплекс-Про ООО (полученный беспроцентный займы)	0	97830	0	97830	0	0	Безналичный, долгосрочный
Комплекс-Про ООО (выданный беспроцентный заем)	159271	60000	66836	152435	0	0	Безналичный, долгосрочный
Риэлт-Палас ООО (полученный беспроцентный заем)	0	3000	0	3000	0	0	Безналичный, долгосрочный
Риэлт-Палас ООО (выданный беспроцентный заем)	7259	0	4759	2500	0	0	Безналичный, долгосрочный
ТРАМП ООО (возмещение затрат)	39	0	39	0	0	0	Безналичный
Балтийская торговая компания ООО (выданный беспроцентных займов)	32350	0	0	32350	0	0	Безналичные, долгосрочный
ООО Специализированный застройщик "СпецСтрой" (полученные заемные средства)	68627	3608	54652	17583	0	0	Безналичные, краткосрочный

10.3 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности

10.3.1. Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснении №4.1, 4.2 к данной отчетности.

На 31.12.2022 года

По строке 1210 «Запасы» отражены следующие показатели:

- стоимость незавершенного строительства объекта в сумме 466 901 тыс. руб.
- стоимость материалов в сумме 63 932 тыс. руб.
- стоимость готовой продукции в сумме 393 тыс. руб.

На 31.12.2021 г.

По строке 1210 «Запасы» отражены следующие показатели:

- стоимость незавершенного строительства объекта в сумме 204 163 тыс. руб.
- стоимость материалов в сумме 18 869 тыс. руб.
- стоимость готовой продукции в сумме 393 тыс. руб.

На 31.12.2020 г.

По строке 1210 «Запасы» отражены следующие показатели:

- стоимость незавершенного строительства объекта в сумме 1 212 тыс. руб.
- стоимость материалов в сумме 149 тыс. руб.
- стоимость готовой продукции в сумме 393 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражены авансы по приобретению запасов (тыс.руб.):

31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
82 754	13 364	14 139

Информация, раскрываемая в соответствии с ФСБУ 25/2018:

В 2022 году Общество воспользовалось правом, закреплённым в п.11 ФСБУ 25/2018 в отношении одного договора аренды отдельных элементов опалубки (составных частей конструкции опалубки). Затраты на аренду по указанному оговору, признанные в составе запасов, составили 14 202 тыс. руб. Будущие арендные платежи зависят от будущей потребности в элементах опалубки и не поддаются точному прогнозу.

Иных договоров аренды не заключалось.

10.3.2. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

На 31.12.2022 г. по строке 1230 отражены:

- дебиторская задолженность покупателей в сумме 693 тыс.руб.
 - авансы, выданные поставщикам в сумме 82 755 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность по договорам долевого участия в сумме 35 193 тыс. руб.
 - прочая дебиторская задолженность в сумме 187 758 тыс. руб.
- ИТОГО по строке 1230 на 31.12.2022 Дебиторская задолженность в сумме 306 399 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. По строке 1230 отражены:

- дебиторская задолженность покупателей в сумме 2 679 тыс. руб.
 - авансы, выданные поставщикам в сумме 14 112 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность по договорам долевого участия в сумме 47 306 тыс. руб.
 - Прочая дебиторская задолженность в сумме 258 754 тыс. руб.
- ИТОГО по строке 1230 на 31.12.2021 Дебиторская задолженность в сумме 322 851 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. По строке 1230 отражены:

- дебиторская задолженность покупателей в сумме 7 564 тыс. руб.
- авансы, выданные поставщикам в сумме 14 139 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность по договорам долевого участия в сумме 48 878 тыс. руб.
- Прочая дебиторская задолженность в сумме 125 408 тыс. руб.

ИТОГО по строке 1230 на 31.12.2020 Дебиторская задолженность в сумме 195 989 тыс. руб.

10.3.3 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Денежные средства тыс. рублей, в том числе:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на расчетном счете	132	60	130

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.22 составляет 200 407 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 - 0 тыс. руб.

10.3.4 Строка 1450 «Прочие обязательства» долгосрочные

На 31.12.2022 год по строке 1450 отражены:

- долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками в сумме 142 313 тыс. руб.

10.3.5 Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

На 31.12.2022 год по строке 1520 отражены:

- кредиторская задолженность перед поставщиками в сумме 224 796 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по налогам и сборам в сумме 82 тыс. руб.

- прочая кредиторская задолженность в сумме 340 тыс. руб.

ИТОГО по строке 1520 на 31.12.2022 года Кредиторская задолженность в сумме 225 218 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. по строке 1520 отражены

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 300 721 тыс. руб.

Прочая кредиторская задолженность в сумме 278 тыс. руб.

ИТОГО по строке 1520 на 31.12.2021 Кредиторская задолженность в сумме 300 999 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. по строке 1520 отражены

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 159 307 тыс. руб.

Прочая кредиторская задолженность в сумме 644 тыс. руб.

Итого по строке 1520 на 31.12.2020 года Кредиторская задолженность в сумме 159 951 тыс.руб.

10.3.6 Строка 1410 «Заемные средства»

Полученные в отчетном периоде и в предшествующих отчетному периоду займы и кредиты с остатком на 31.12.2022 г., со следующими сроками погашения (ПБУ 15/2008):

На 31.12.22 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом:

По строке 1410 на 31.12.2022 г. Долгосрочные займы и кредиты отражены на общую сумму 276 534 тыс. руб. в том числе:

1. ОА Альфабанк (тыс. руб.)

Основание	Срок гашения	Сальдо на 31.12.21	Получено за 2022 г	Возвращено за 2022	Сальдо на 31.12.22 г
Кредитное Соглашение №041UOL от 16.08.2021 г	01.10.25	0,00	175 704	0	175 704

срок гашения					
--------------	--	--	--	--	--

Кредитное соглашение представляет собой невозобновляемую кредитную линию с лимитом выдачи 635 333 тыс. руб. Недополученная сумма составляет 459 692 тыс. руб.

Базовая ставка кредитования составляет не более 9,75%, если иной размер процентов не определяется текущей ставкой кредитования.

Текущая ставка кредитования (ТСт) определяется по следующей формуле:

$$ТСт = РП * К1 + БСт * К2$$

РП – расчетный показатель устанавливается дополнительным соглашением и составляет не более 4,95% годовых.

К1-доля покрытой задолженности по кредиту = СЭп/ОДп, СЭ фактический остаток на счетах эскроу, ОД фактический исходящий остаток ссудной задолженности по кредиту.

К2- доля задолженности для кредита равная (1-К1п).

Сумма начисленных процентов по кредитному соглашению за 2022 год составляет 0 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному соглашению Обществом заключен договор залога прав по банковскому счету, открытому у Кредитору, оформленный договором №041U0Z001 от 16.08.2021 залога прав по банковскому счету (залоговому счету), стоимость заложенных прав определяется соглашением в размере 672 000 тыс. руб., договор о ипотеке №041U0Z002 от 04.03.2022, предметом которого является земельный участок 39:15:110832:426, согласованная сторонами стоимость земельного участка составляет 40 000 тыс. руб.

2. ООО Комплекс ПРО (тыс. руб.)

Основание	Срок гашения	Сальдо на 31.12.21	Получено за 2022 г	Возвращено за 2022	Сальдо на 31.12.22 г
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 21.02.2022	21.02.2025	0	18 270	0	18 270
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 23.03.2022	23.03.2025	0	45 430	0	45 430
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 26.04.2022	26.04.2025	0	21 235	0	21 235
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 20.05.2022	20.05.2025	0	12 895	0	12 895
ИТОГО		0	97 830	0	97 830

Ставка по всем договорам установлена в размере 0%. Недополученных сумм займа не имеется.

3. ООО Риэлт Палас (тыс. руб.)

Основание	Срок гашения	Сальдо на 31.12.21	Получено за 2022 г	Возвращено за 2022	Сальдо на 31.12.22 г
Договор б/п целевого	02.03.2025	0,00	3 000	0	3 000

займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 02.03.2022					
--	--	--	--	--	--

Ставка установлена в размере 0%. Недополученной суммы займа не имеется.

10.3.7 Строка 1510 «Заемные средства»

По строке 1510 на 31.12.2022 г. Краткосрочные займы и кредиты отражены на общую сумму 17 583 тыс. руб. в том числе:

1. ООО «СЗ СпецСтрой» (тыс. руб.)

Основание	Срок гашения	Сальдо на 31.12.21	Получено за 2022 г	Возвращено за 2022	Сальдо на 31.12.22 г
Соглашение о замене долга по договору строительного подряда № ЭГ/п-ГП от 31.01.2017г в заёмное обязательство	28.12.23	66 910 тыс. руб.	0	49 455	17 455
Проценты по Соглашение о замене долга по договору строительного подряда № ЭГ/п-ГП от 31.01.2017г в заёмное обязательство	28.12.23	1 717	63	1 652	128

Проценты установлены в размере 0,1%. Недополученной суммы займа не имеется.

10.3.8 Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены:

Показатель, тыс. рублей	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательство по оплате предстоящих отпусков работников (краткосрочное до 12 месяцев)	0	0	0

По состоянию на 31.12.2022г. сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 0 тыс. руб. (ввиду отсутствия остатка неотгуленных отпусков).

10.3.9 Строка 2340 «Прочие доходы»

Показатель, тыс. рублей	2022	2021
Налоги, сборы, пени	356	0
Штрафы, неустойки	198	116
прочее	4	426
Итого	558	442

10.3.10 Строка 2340 «Прочие расходы»

Показатель, тыс. рублей	2021	2020
-------------------------	------	------

Услуги банка	(87)	(83)
Списание задолженности	(240)	0
Расходы прошлых лет	(76)	0
благотворительность	0	(993)
Прочие расходы	(97)	(103)
Итого	(500)	(1179)

10.3.11 Строка 2410 «Налог на прибыль» и строка 2460 «Прочее»

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Текущий налог на прибыль за 2022 год составил 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 640 тыс. руб., за 2021 год – 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 1252 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:			
	Период	2022	2021
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		0	0

Условный доход по ставке 20% налога на прибыль составил 120 тыс. рублей., за 2021 год – 466 тыс. руб.

Постоянный налоговый доход/расход за 2022 год составляет 48 тыс. руб., за 2021 – 217 тыс. руб.

Ввиду того факта, что Общество не уверено, что будет использовать право на перенос убытка в налоговом учете, отложенный налоговый актив не признавался. Если решение Общества в будущем изменится, то отложенный налоговый актив будет признан.

10.4 Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Величина чистых активов Общества составляет: 176 108 тыс. руб. на 31.12.2022г., 176 708 тыс. руб. на 31.12.21г., 179 041 тыс. руб. на 31.12.2020г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты.

Пандемия коронавируса не оказала отрицательного влияния на экономику Общества.

В 2022 году в связи с обострением конфликта в Украине, введение санкций иностранными государствами, Калининградская область оказалась физически отрезанной от РФ. Особенный удар по строительной отрасли Калининградской области нанесло введение сухопутной транспортной блокады со стороны Литвы. Большинство предприятий столкнулись с удорожанием логистики и с увеличением срока поставок. Под запрет транзита попадали стройматериалы, а они задействованы в инвестиционной фазе любой

регионе, но власти региона начали перестраивать логистику, подсанкционные товары поставили на паромы, увеличили количество паромов. Тем самым решили проблему транспортной блокады.

Общество получило в 2022 году 175 704 тыс. руб. в рамках открытой кредитной линии в АО Альфабанк в целях использования на финансирование затрат по строительству объекта Многоквартирный жилой дом на земельном участке 39:15:110832:426. Кроме того, Общество имеет возможность привлечь заемные средства от связанных сторон на выгодных условиях.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не предполагает прекращения своей деятельности в 2023 г.

10.5 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;
- обновление правовой базы.

Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ, риск изменения валютного законодательства.

Общество осуществляет постоянный мониторинг критических рисков, что позволяет своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

10.6 Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

10.7 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию, не выявлено.

Генеральный директор

26.04.2023

М.П.



/Качанович А.Н./