



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»**

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»; ОГРН 1073906021243, местонахождение 236029 г. Калининград, ул. ул. Беломорская, дом 2, XXII ИЗ ЛИТЕРА А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое ООО «Специализированный застройщик ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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



Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел I Пояснений), в котором указано, что представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Мы не выражаем модифицированное мнение, в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и Общего собрания участников Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающих за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской



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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление. Мы осуществляем информационное взаимодействие с Общим собрание участников, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторского задания,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимого аудитора,

**Генеральный директор
ООО «Финансовая Гармония»**



Богданова

**Квалификационный аттестат
аудитора № К 030567 от 30.10.2009
ОРНЗ 21006000044**

/Елена Валерьевна



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Гармония» (ООО «Финансовая Гармония»), ОГРН 1137746423286;

236001, Россия, г. Калининград, ул. Горького дом 176 Г, корпус 1, офис VI;

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с 21.02.2020 (основной регистрационный номер записи 12006058217)

12 июля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАПАДНЫЙ ЛЕС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Код экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

361029, Калининградская обл, Калининград г, Беломорская ул, дом 2, офис XXII ИЗ ЛИТЕРА А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
0710001		
31	12	2022
71130781		
3904057334		
41.2		
12300	16	
384		

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	744 308	470 508	157 702
2.2	в том числе: Строительство инвестиционного объекта (СИО)		667 820	446 691	9 201
4.1	Запасы, предназначенные для СИО		13 634	9 838	-
5.1	Дебиторская задолженность, связанная с СИО		62 854	13 979	148 500
	Итого по разделу I	1100	744 308	470 508	157 702
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5	60	175
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	110	110	5 012
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	404	445	3 295
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	519	615	8 482
БАЛАНС	1600	744 827	471 124	166 184

Показатели	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	36 146	35 967	35 579
	Итого по разделу III	1300	36 156	35 977	35 589
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
53	Заемные средства	1410	589 951	316 602	19 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	589 951	316 602	19 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2	-
53	Кредиторская задолженность	1520	118 720	118 543	111 595
	в том числе:				
	задолженность перед учредителем		108 215	108 215	108 215
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	118 720	118 545	111 595
	БАЛАНС	1700	744 827	471 124	166 184

Руководитель



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

7 июля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАПАДНЫЙ ЛЕС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество 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		
0710002		
31	12	2022
71130781		
3904057334		
41.2		
12300	16	
384		

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	206	557
	Себестоимость продаж	2120	(55)	(115)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	151	442
	Коммерческие расходы	2210	-	(3)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	151	439
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	45	3
	Прочие расходы	2350	(1)	(21)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	195	421
	Налог на прибыль	2410	(15)	(34)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	180	387

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	180	387
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

7 июля 2023 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды	31	12	2022
0710004			
71130781			
3904057334			
41.2			
12300			16
384			

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАПАДНЫЙ ЛЕС"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	35 579	35 589
За 2021 г.	3210	-	-	-	-	388	388
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	388
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственный вклад, внесенный учредителями	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	-	-	-	X
Изменение капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	35 967	35 977
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.						180	180
3а 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	X	180	180
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	X	X
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	X	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3326	X	X	X	X	-	X
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	10	-	-	36 146	36 156

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2021 г.
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 2023 г.
Чистые активы	3600	36 150	35 977
			35 680



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

7 июля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАПАДНЫЙ ЛЕС"
идентификационный номер налогоплательщика
Экономической
Строительство жилых и нежилых зданий
организационно-правовая форма / форма собственности
/ Частная собственность
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
71130781		
3904057334		
41.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	251	559
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	206	559
денежных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	45	-
Платежи - всего	4120	(246 975)	(289 948)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(245 863)	(288 159)
взноски с оплатой труда работников	4122	-	(17)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(11)	(161)
прочие платежи	4129	(1 101)	(1 611)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(246 724)	(289 389)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	2
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	-	2
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 077)	(3 563)
в том числе:			
взноски с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
взноски с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
взноски с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(4 077)	(3 563)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 077)	(3 561)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	253 759	292 101
в том числе:			
получения кредитов и займов	4311	253 759	292 101
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	-	-
Выплаты - всего	4320	(3 000)	(2 001)
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	(3 000)	(2 001)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	250 759	290 100
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(42)	(2 850)
Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	445	3 295
Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	403	445
Влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

7 июня 2023 г.

4. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НООСР)

6.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.4. Наличие и движение в течение отчетного периода в стоимостном выражении

Итого в том числе:	Наличие на начало года		Изменения за период				На конец периода	
	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
6131								

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.6. Незаконченные и неформализованные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списание в отчете о финансовых результатах	на конец периода
Затраты по незавершенным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
	5161	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5171	за 2021г.	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2021г.	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

7 июля 2023 г.

4. Основные средства

3.4. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Уменьшено за год				Пересчета				на конец периода
			на начало года		выбыло		написано		пересчета		на начало периода		пересчета		
			первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Исполнение бюджетных ассигнований на капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	на начало года		выплаты по периодам	списание	сумма в рублях в части ассигнованных средств по указанным статьям	на конец периода
			за 2021г.	за 2022г.				
Назначение строительства и капитальные вложения по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	446 601	-	221 120	-	-	667 620
	5250	за 2021г.	9 202	-	730 990	(203 601)	-	446 601
в том числе:	5241	за 2022г.	142 456	-	206 140	-	-	348 596
	5251	за 2021г.	9 202	-	133 255	1	-	142 456
Украинская ЖК "Альпенштадт" КМЖД по ул.Горького-ул.Б.Окружная3-я ж/д 1 (1 этап) ЗапЛес	5242	за 2022г.	10 735	-	12 130	-	-	22 865
Украинская ЖК "Альпенштадт" КМЖД по ул.Горького-ул.Б.Окружная3-я ж/д 1 (2 этап) ЗапЛес	5252	за 2021г.	-	-	10 735	-	-	10 735
Украинская ЖК "Альпенштадт" КМЖД по ул.Горького-ул.Б.Окружная3-я ж/д 1 (3 этап) ЗапЛес	5243	за 2022г.	-	-	2 859	-	-	2 859
Украинская ЖК "Альпенштадт" КМЖД по ул.Горького-ул.Б.Окружная3-я ж/д 1 (3 этап) ЗапЛес	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2021г.	за 2022г.
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	-	-

Код	Наименование имущества	2022	2023
5280	Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-
5281	Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
5282	Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-
5283	Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
5284	Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-
5285	Основные средства, переведенные на консервацию	-	-
5286	Иное использование основных средств	293 500	293 500
5287	(залог и др.)	-	-
5288	Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	-	-



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

7 июля 2023 г.

dd

Наименование показателя	Код	Период	Изменение стоимости										
			сальдо стоимость	балансовая стоимость	поступления и затраты	сальдо стоимость	оценка по списанию стоимость	убыток от списания стоимость	общий остаток между группами (выдаем)	сальдо стоимость	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2022г.	9 898	9 898	278 766	(275 025)	-	-	-	-	13 634	13 634	
	5420	за 2021г.	175	175	209 237	(199 513)	-	-	X	-	9 838	9 838	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	9 838	9 838	95 452	(91 657)	-	-	-	-	13 634	13 634	
	5421	за 2021г.	60	60	76 338	(66 500)	-	-	-	-	9 838	9 838	
	5402	за 2022г.	60	60	91 657	(91 712)	-	-	-	-	5	5	
	5402	за 2021г.	175	175	66 448	(66 563)	-	-	-	-	60	60	
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	91 657	(91 657)	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2021г.	-	-	66 448	(66 448)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

№ п/п	№ инвентаризационной описи	№ инвентаризационной описи	№ инвентаризационной описи
6440			
6441			
6445			
6446			

Итого по инвентаризации
в том числе

Зачасы, подтвержденные в отчете по инвентаризации
в том числе



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

7 июля 2023 г.

А. Авансы выданные и полученные покупателями
 А.1. Расчеты с покупателями
 А.1.1. Расчеты с покупателями

На начало периода

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		в течение года			в конце года		перевод из кредитной своей в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредитную задолженность	перевод из дебиторской в дебиторскую задолженность	перевод из кредитной своей в дебиторскую задолженность	Учитывая по условиям Договора	версия резерва по сомнительным долгам
			Учитывая по условиям Договора	версия резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственной операции (сумма долга по сделке, операции)	приватизация, проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	всего начисление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5524	за 2021г.	-	-	49 425	-	(549)	-	-	-	-	-	-	62 964	-
	5510	за 2022г.	14 089	-	7 284	-	(146 785)	-	-	-	-	78	-	14 089	-
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 994	-
	5512	за 2022г.	2 211	-	6 782	-	-	-	-	-	-	-	-	2 211	-
	5532	за 2021г.	148 500	-	-	-	(146 289)	-	-	-	-	-	-	53 970	-
	5513	за 2022г.	11 878	-	42 642	-	(549)	-	-	-	-	-	78	11 878	-
Прочая	5533	за 2021г.	5 012	-	7 284	-	(497)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2021г.	-	-	49 425	-	(549)	-	-	-	X	X	-	62 964	-
	5500	за 2022г.	14 089	-	7 284	-	(146 785)	-	-	-	X	X	-	14 089	-
	5520	за 2021г.	153 512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78	14 089	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Всего										
в том числе:										
расчеты с поставщиками и заказчиками										
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)										
прочая										
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	316 602			276 349	(3 000)	-	-	589 951
	5571	за 2021г.	19 000			299 602	(2 000)	-	-	316 602
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	242 352			232 009	-	-	-	474 361
	5572	за 2021г.	-			242 352	(3 000)	-	-	242 352
	5553	за 2022г.	74 250			44 340	-	-	-	115 590
	5573	за 2021г.	19 000			57 250	(2 000)	-	-	74 250
займы	5554	за 2022г.	-			-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-			-	-	-	X	-
прочая	5555	за 2022г.	-			-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-			-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	118 545			3 611	4 075	(7 512)	-	118 720
	5580	за 2021г.	111 595			9 974	3 591	(6 693)	78	118 545
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	10 145			3 611	-	(3 431)	-	10 325
	5581	за 2021г.	3 174			9 795	-	(2 900)	-	10 145
авансы полученные	5562	за 2022г.	-			-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-			-	-	(4)	3	180
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	182			179	-	(187)	-	182
	5583	за 2021г.	188			-	4 058	(4 060)	-	2
кредиты	5564	за 2022г.	2			-	3 590	(3 588)	-	-
	5584	за 2021г.	-			-	16	(16)	-	-
займы	5565	за 2022г.	-			-	1	(1)	-	-
	5585	за 2021г.	-			-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-			-	-	(17)	-	-
	5586	за 2021г.	17			-	-	-	-	-
задолженность перед учредителем	5567	за 2022г.	108 215			-	-	-	X	108 215
	5587	за 2021г.	108 215			-	-	-	X	108 215
Итого	5550	за 2022г.	435 147			279 960	4 075	(10 512)	-	708 671
	5570	за 2021г.	130 595			309 576	3 591	(8 693)	78	435 147

№ п/п	Наименование товара	Код	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
1	в том числе:	5590				
2	расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501				
3	расчеты с покупателями и заказчиками	5502				
4	прочая задолженность	5503				
		5594				



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____

7 июля 2023 г.

	56 665	91 657	66 566
Итого по элементам		91 657	66 566
Итого по элементам		91 657	66 566
Прочие затраты		-	-
Итого по элементам		-	-
Итого по элементам		-	-
Итого по элементам	5670	-	-
Итого по элементам	5680	55	115
Итого по элементам	5600	91 712	66 566

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



Руководитель
Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

7 июля 2023 г.

Наименование показателя	По состоянию на 30.06.2023	По состоянию на 30.06.2022
Полученное - всего	500 497	361 913
в том числе:		
Средства Дольщиков, размещенные на счетах	500 497	361 913
Выданные - всего	1 269 300	1 269 300
в том числе:		
Обеспечение обязательств по кредитному договору	5811	1 269 300



Нестеренко Анатолий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

7 июля 2023 г.

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

Содержание

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	3
1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
2.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В ДИНАМИКЕ.....	5
2.2.1. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	5
II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ	5
1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ	5
2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	6
III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	8
3.1. ПОЯСНЕНИЯ К АКТИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	8
3.1.1. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ I БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	8
3.1.2. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ II БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	9
3.2. ПОЯСНЕНИЯ К ПАССИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	9
3.2.1. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ III БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	9
3.2.2. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ IV БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	9
3.2.2.1. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ.....	10
3.2.3. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ V БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	13
IV. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	14
V. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)	14
VI. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	15
VII. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	16
VIII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ	16
IX. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	16
X. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
XI. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ ..	17
XII. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	18
XIII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ	20
XIV. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА	20

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1.1 **Полное наименование Общества:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»
- 1.2 **Сокращенное наименование Общества:** ООО «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»
- 1.3 **Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью
- 1.4 **Юридический адрес:** Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, XXII ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.5 **Почтовый адрес:** 236029, Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, XXII ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.6 **ИНН:** 3904057334
- 1.7 **ОГРН:** 1043900806344
- 1.8 **Дата государственной регистрации:** 10.03.2004
- 1.9 **Основные виды деятельности Общества:** 41.20 строительство объектов жилой недвижимости
- 1.10 **Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года:** 1 чел.
- 1.11 **Уставный капитал Общества на конец отчетного года:** 10 тыс. руб.
- 1.12 **Аудитор Общества:** ООО «Финансовая Гармония»
- 1.13 **Органы управления Общества:** единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» в соответствии с приказом №3 от 25.05.2020 г. Нестеренко А. А.

Выплаты в виде дивидендов и (или) иного вида вознаграждения в 2021-2022 гг. в адрес основного управленческого персонала не осуществлялись*

* В соответствии с пунктом 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

1.14 **Главный бухгалтер**

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию, согласно договору аутсорсинга № 30122020/БК от 30.12.2020 г. с ООО «КРАФТ» (ИНН 3916501113). Стоимость услуг за 2021 г. составила 80 000 руб./мес., в 2022 г. стоимость - 300 000 руб./месяц.

1.15 **Режим налогообложения:** УСН 6%

1.16 **Статус общества**

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.

К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ».

Объект включает «Комплекс многоквартирных домов со встроенной подземной автостоянкой» Жилой дом № 1 и Жилой дом № 2.

Проект включает в себя: два жилых дома разной этажности на 1726 квартир.

Жилой дом № 1 (822 квартир) делится на три этапа строительства:

I этап на 175 квартиры – включает в себя три секции № 1,2,3. Секция № 1,2 – 12-этажные на 106 квартир, а секция №3 – 9-и этажная на 69 квартир и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

II этап на 235 квартир – включает в себя 14-ти этажные секции на 349 квартир, 12-ти этажную секцию на 63 квартиры и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

III этап на 412 квартир – включает в себя 16-ти этажные секции на 349 квартир, 12-ти этажную секцию на 63 квартиры и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

Жилой дом № 2 (904 квартиры) делится на три этапа строительства:

IV этап на 160 квартир – включает в себя 13-ти этажные секции на 115 квартир, 6-ти этажную секцию на 45 квартир и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

V этап на 210 квартир – включает в себя 14-ти этажные секции на 165 квартир, 6-ти этажную секцию на 45 квартир и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

VI этап на 534 квартиры – включает в себя 15-ти этажные секции на 221 квартиру, 6-ти этажную секцию на 45 квартир, 16-ти этажные секции на 268 квартир и встроено-пристроенную подземную одноуровневую автостоянку.

ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ» расположен в г. Калининграде по ул. Горького – ул. Б. Окружная 3-я в г. Калининграде.

Застройку осуществляет ООО «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» на земельном участке, принадлежащий на праве собственности с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка».

Таблица 1

Характеристики земельного участка:

Наименование	Участок
Кадастровый номер	39:15:130302:44
Площадь	45 000 +/- 371,2 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	119 103 750,00 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор ипотеки (залога) № 01/21/и1 ПАО Банк ВТБ

2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике**2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества**

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ». За отчетный период были реализованы объекты недвижимости (кладовые), принадлежащие организации на праве собственности. Выручка за указанный период составила 206 тыс. руб. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялось в связи с привлечением кредитной линии с Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ Г. Санкт-Петербург и полученными займами от контрагентов.

I. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ**1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями по Бухгалтерскому учету, Учетной политикой и действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

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

Представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Основанием для внесенных изменений в ранее предоставленную отчетность послужило исправление методологической ошибки по определению вида актива и исправления ошибки, связанную со способом перехода к новым требованиям учетной политики, для сопоставимости данных с предыдущими периодами.

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
2020 год					
Основные средства	1150	9 201	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	9201	
Дебиторская задолженность	1230	153 401	1230	5 012	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	148 500	
Финансовые вложения (за исключением денежных средств)	1240	2 310	1240	0	Исправление счетной ошибки
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 095	1250	3 295	
Валюта баланса	1600	166 182	1600	166 183	Изменение Учетной политики
2021 год					
Основные средства	1150	446 691	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	446 691	
Запасы	1210	9 898	1210	60	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	9 838	
Финансовые вложения (за исключением денежных средств)	1240	110	1240	0	Исправление счетной ошибки
Дебиторская задолженность	1230	394 548	1230	110	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		380 568		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	13 979	
Доходы будущих периодов	1530	380 568	1530	0	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	851 692	1600	471 124	Изменение Учетной политики

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена во все адреса, в которые ранее была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Внесены изменения в Учетную политику Общества с 2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке.

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 (финансовая) 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 (финансовой) отчетности в последний раз.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

Сырье, материалы и тому подобные активы, используемые для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Запасы, предназначенные для строительства инвестиционного объекта». Способ отражения ретроспективно.

При возникновении дебиторской задолженности для исполнения строительства инвестиционного объекта (целевое использование) дебиторская задолженность отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» с отражением отдельной строкой «Дебиторская задолженность, связанная со строительством инвестиционного объекта».

Дебиторская задолженность, возникшая по прочим операциям, отражается в разделе II «Оборотные активы» по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). Способ перехода выбран ретроспективный.

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

II. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом МФ РФ от 06.07.1999. № 43н по форме, утв. Приказом МФ РФ от 02.07.2010 № 66н.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее десяти процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 744 827 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 744 308 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 519 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 471 124 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 470 508 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 615 тыс. руб.

3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражается информация о прочих активах со сроком обращения, превышающим 12 месяцев.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по ФИФО.

Для основной массы запасов фактическая себестоимость будет представлять собой суммы расходов, направленные на приобретение активов, их доставку, доведение до состояния, пригодного к использованию

В составе внеоборотных активов (раздел I) наибольший удельный вес имеют статьи:

➤ По состоянию на 31.12.2021 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 470 508 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:

- строительство инвестиционного объекта – 446 691 тыс. руб.
- запасы, предназначенные для СИО – 9 838 тыс. руб.
- дебиторская задолженность, связанная с СИО – 13 979 тыс. руб.

➤ По состоянию на 31.12.2022 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 744 308 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:

- строительство инвестиционного объекта – 667 820 тыс. руб.

- запасы, предназначенные для СИО – 13 634 тыс. руб.
- дебиторская задолженность, связанная с СИО – 62 854 тыс. руб.

3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 615 тыс. руб., в т.ч.:

- Денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 445 тыс. руб.;
- дебиторская задолженность в сумме 110 тыс. руб.;
- запасы в сумме 60 тыс. руб.

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 519 тыс. руб., в т.ч.:

- основной статьей оборотных активов являются Денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 404 тыс. руб.;
- дебиторская задолженность в сумме 110 тыс. руб.;
- запасы в сумме 5 тыс. руб.

3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 35 977 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 316 602 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 118 545 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 36 156 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 589 951 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 118 720 тыс. руб.

3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетные даты 31.12.2021г., 31.12.2022 г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 бухгалтерского баланса).

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 387 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль - 180 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	35 967
Чистая прибыль 2022г.	180
Итого	36 146

3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные кредиты и займы от кредитной

организации и контрагентов на сумму 589 951 тыс. руб., в т.ч. заемные средства, представленные кредитными организациями, составили 474 361 тыс. руб., займы, предоставленные сторонними организациями, составили 115 590 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ». На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – 58.13%
- II этап – 2,64%
- III этап – 0,2%.

3.2.2.1. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по кредитам и займам с учетом начисленных на конец отчетного периода процентов.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по кредитам и займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 589 951 тыс. руб. в т. ч.

- сумма основного долга кредита **474 361 тыс. руб.**
- сумма основного долга по займам **115 590 тыс. руб.**

Задолженность по кредиту:

Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ Г.Санкт-Петербург заключен следующий кредит:

- Дог 01/21 от 22.01.2021

1. Залог доли в размере 100 (Сто) процентов уставного капитала общества, номинальной стоимостью 10000 (Десять тысяч) рублей:

2. Земельный участок, принадлежащий Залогодателю на основании права собственности, который передается в ипотеку, имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер: 39:15:130302:44;

- адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Горького - ул. Б. Окружная 3-я;

- площадь, м2: 45000+/-371,2;

- категория земель: Земли населенных пунктов;

- виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, для многоэтажной застройки;

Залоговая стоимость обеспечивает исполнение обязательств Заемщика в полном объеме по возврату Кредитов в рамках Кредитного соглашения в размере 119 103 750 (Сто девятнадцать миллионов сто три тысячи семьсот пятьдесят) рублей.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 3

№ договора и дата	Срок погашения	Сумма по договору, тыс. руб.	Остаток задолженности	% ставка, периодичность уплаты %%	Предоставленное обеспечение
ДЗ №16/04 от 16.04.2021	01.04.2027	400 000,00	400 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения

ДЗ 31/05/АМ от 31.05.2021	01.04.2027	100 000,00	100 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/09 от 30.09.2022	01.04.2027	2 500 000,00	2 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 23/06 от 23.06.21	01.04.2027	3 500 000,00	3 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/11 з/ч от 30.11.2021	01.04.2027	4 500 000,00	4 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 26/12/ЗЛ от 26.12.22	01.04.2027	1 500 000,00	1 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 06/05 от 06.05.2022	01.04.2027	700 000,00	700 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/04 от 30.04.2021	01.04.2027	4 750 000,00	4 750 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 08/04 от 08.04.2022	01.04.2027	800 000,00	800 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/09 от 29.09.21	01.04.2027	1 000 000,00	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 21/123Л от 21.12.2022	01.04.2027	1 000 000,00	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/12/РБГ от 30.12.2022	01.04.2027	80 000,00	80 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 20/08 от 20.08.21	01.04.2027	2 000 000,00	2 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/11/ЗЛ от 30.11.2022	01.04.2027	3 700 000,00	3 700 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 26/04 от 26.04.2021	01.04.2027	3 200 000,00	3 200 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 20/01 от 20.01.2022	01.04.2027	500 000,00	500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 27/01 от 27.01.2022	01.04.2027	600 000,00	600 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения

ДЗ № 25/12/зч от 25.12.2022	01.04.2027	654 661,89	654 661,89	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 31/05/ от 31.05.21	01.04.2027	300 000,00	300 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 18/06 от 18.06.21	01.04.2027	2 500 000,00	2 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 04/05 от 04.05.2021	01.04.2027	1 000 000,00	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/03 от 30.03.2022	01.04.2027	300 000,00	300 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 08/04 от 08.04.2021	01.04.2027	9 300 000,00	9 300 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/12/КИ от 28.12.2020	01.04.2027	17 250 000,00	17 250 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 09/06 от 09.06.2022	01.04.2027	10 000 000,00	10 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/12/ЗЛ от 30.12.2022	01.04.2027	10 000 000,00	10 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 11/02 от 11.02.2022	01.04.2027	600 000,00	600 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 31/03 от 31.03.2021	01.04.2027	6 500 000,00	6 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 31/05 от 31.05.2021	01.04.2027	1 400 000,00	1 400 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 27/05 от 27.05.2021	01.04.2027	1 000 000,00	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ 28/12/НО от 28.12.2020	01.04.2027	7 000 000,00	7 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ 1/12/дв от 30.12.2020	01.04.2027	1 000 000,00	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/12/зч/4 от 28.12.2022	01.04.2027	1 800 000,00	1 800 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения

ДЗ № 07/09 от 07.09.21	01.04.2027	500 000,00	500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/12/ЗЛ от 30.09.2022	01.04.2027	1 055 600,00	1 055 600,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 18/03 от 18.03.2022	01.04.2027	400 000,00	400 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/02 от 28.02.2022	01.04.2027	2 600 000,00	2 600 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/06 от 29.06.21	01.04.2027	3 200 000,00	3 200 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 07/09/ЭЛ от 07.09.21	01.04.2027	1 400 000,00	1 400 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № БО2022/4кв/зч от 31.12.2022	01.04.2027	5 000 000,00	5 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
X		115 590 261,89	115 590 261,89	X	X

Срок погашения займов до 01.04.2027 г., по ставке 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 118 720 тыс. руб., в т.ч. задолженность перед учредителем 108 215 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 273 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 10 053 тыс. руб.
- задолженность по налогам и сборам, в сумме 179 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 118 543 тыс. руб., в т.ч. задолженность перед учредителем 108 215 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 2 639 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 7 506 тыс. руб.
- задолженность по налогам и сборам, в сумме 182 тыс. руб.

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

- платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);
- поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);
- валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

- транзитные денежные потоки;
- массовые денежные потоки;
- несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

- Участники Общества:

Нестеренко А. А. – учредитель. Доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» - 100%

Бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС» является Нестеренко А. А.

Управленческий состав: директор Нестеренко А. А.

Прочие связанные стороны:

Нестеренко О. А. – родственные связи

Таблица 4

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителю, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 744 826 тыс.руб.)
1	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ШЕВЕЛЕВ" ИНН 3906151639, ОГРН 1063906 075640	Займ полученный	3 000,00	0,4
2	Индивидуальный предприниматель Нестеренко А. А. ИНН 390615241599	Займ полученный	2 400,00	0,32
		Кредиторская задолженность по поставленным материалам	1 135,00	0,15
	итого		6 535,00	0,87
	в т.ч. КЗ		1 135,00	0,15
	в т.ч. Займы		5 400,00	0,72
Прочие связанные стороны				
1	Индивидуальный предприниматель Нестеренко О. А. ИНН 830002084857	Займ полученный	7 000,00	0,94

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

«22» июня 2023 г. произошла смена учредителя. Согласно данным ЕГРЮЛ (100%) является Нестеренко Ольга Александровна.

По состоянию на 31.12.2022 у Общества числится кредиторская задолженность перед учредителем в размере 108 2015 тыс. руб. по начисленным ранее дивидендам, исковой срок истребования выплаты, которых истекает 30.06.2023. По данной задолженности 30 июня 2023 года было принято решение о восстановлении нераспределенной прибыли на сумму неистребованных дивидендов.

VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К существенным рискам Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Двадцать четвертого февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран вводит пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны. Замедляется продажа квартир. С рынка ушли часть

поставщиков оборудования и материалов. Пересмотр проектной документации в связи с заменой поставщиков оборудования и материалов. Удорожание материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Организация имеет серьезные внешние обязательства, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников в ближайшем будущем, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прекращаемой деятельности нет.

X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

Оценка финансовой устойчивости Общества на краткосрочную перспективу осуществляется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств", утвердившим порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). При этом, т. к. в случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора), то в бухгалтерской отчетности указанные данные не раскрываются.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода. Согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1.

Расчет двух показателей по состоянию на 31.12.2022г. подтверждает финансовую устойчивость ООО «Специализированный застройщик «ЗАПАДНЫЙ ЛЕС»:

Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательств)

значение показателя - более 1

$N1 = (\text{сумма баланса} + \text{задолженность дольщиков по ДДУ}) / \text{сумма обязательств по ДДУ}$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	744 826
Привлечение денежных средств по ДДУ (сч. 76.09)	530 460
Сумма обязательств по ДДУ (сч. 86.03)	530 460
Показатель Н1	2,4041

Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)

значение показателя - менее 1

$N2 = (\text{внеоборотные активы} + \text{дебиторская задолженность} + \text{краткосрочные финансовые вложения} - \text{стоимость активов незавершенного строительства}) / (\text{долгосрочные обязательства} + \text{краткосрочные обязательства})$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
внеоборотные активы (строка 1100)	744 308
дебиторская задолженность (строка 1230)	0,00
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	110,00
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	667 820
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	589 951
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	118 719
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр.1530	36 156
Показатель Н2	0,1028

XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ВТБ по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавирусной пандемии и военной операции практически все россияне потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.

- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки.
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.
- инфляция.

Учитывая значительные инфляционные процессы, постоянную оптимизацию операционных издержек, сбалансированный подход к использованию собственных и заемных денежных средств, изначальную ориентацию на покупателей загородной недвижимости, вероятность рисков оценивается как значительная.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение судебной практики.
- обращение дольщиков в суд с требованием выплаты неустойки за перенос сроков строительства, связанный с вынужденными трудностями, не зависящими от Застройщика.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связаны с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области, там же зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную, но с некоторыми сложностями в поставке импортных материалов и оборудования. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

ХII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ

Ход реализации проекта ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ»:

Получены разрешения на строительство ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ», на отчетную дату объект находится в стадии активного строительства. Выполнены все ТУ подключение инженерной инфраструктуры в целом по ЖК «АЛЬПЕНШТАДТ».

На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – 58,13%
- II этап – 2,64%
- III этап – 0,2%.

ХIII. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ощутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Директор

Нестеренко А. А.

«07» июля 2023 года



Прошито и пронумеровано
30 (тридцать) листов
Генеральный директор
Богданова Е.В.

