



Аудиторско-консалтинговая группа "Консул-Аудит"

236022, Россия, г.Калининград, ул.Дм.Донского-7, оф.310, тел./факс (4012) 60-44-54, 755-275
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» от 30.11.2016 г.
(ОРНЗ 11606064344 в Реестре СРО ААС)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ» (ОГРН 1213900006748, квартира 1, дом 3, пер.Кутаисский, г.Калининград, Городской округ «Город Калининград», Калининградская область, 236003), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п.9 пояснений к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых показателях, в котором указано, что размер чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ» на 31.12.2022 г. составляет (-272,0) тыс.руб., что меньше размера уставного капитала и не соответствует требованиям действующего законодательства РФ к размеру чистых активов организации. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

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

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

Участники общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит
годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации

является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор, руководитель задания по аудиту,

по результатам которого составлено

аудиторское заключение

ОРНЗ 21706019717



/К.В.Беседин/



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-консалтинговая группа «Консул-Аудит»,

ОГРН 1043900811316,

236022, Калининград, ул.Дмитрия Донского, дом 7, оф.310

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064344

«15» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
	Форма по ОКУД			0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕНИГСБЕРГСТРОЙ"	по ОКПО	60156398		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906402843		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 236003, Калининградская обл., Калининград г., Кутаисский пер., д. № 3, кв. 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «Аудиторско-консалтинговая группа «Консул-Аудит»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3905057320		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1043900811316		

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	-	-	-
01	Основные средства	1150	98 885	47 981	-
	в том числе:				
01.1	Строительство МЖД-1, г.Калининград, ул.Ген.Толстикова		45 968	7 655	-
01.2	Земельный участок г.Калининград, ул.Ген.Толстикова		40 000	40 000	-
01.3	Основные средства		349	326	-
01.4	Строительство МЖД-2, г.Калининград, ул.Ген.Толстикова		12 568	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	98 885	47 981	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
02	Запасы	1210	-	4 273	-
	в том числе:				
02.1	Сырье и материалы МЖД-1, г.Калининград, ул.Ген.Толстикова		-	4 226	-
02.2	Топливо		-	47	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-

03	Дебиторская задолженность	1230	13 487	6 984	-
	в том числе:				
03.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками МЖД1, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		4 585	6 921	-
03.2	Расчеты с подотчетными лицами		1	63	-
03.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками МЖД2, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		4 568	-	-
03.4	Расчеты по налогам и сборам		-	-	-
03.5	Расчеты с участниками ДДУ, МЖД-1, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		4 308	-	-
03.6	Расчеты по причитающимся доходам от выд. займов		25	-	-
04	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	530	10 000	-
	в том числе:				
04.1	Денежные средства на депозите в банке		-	10 000	-
04.2	Займ		530	-	-
05	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	248	2 763	-
	в том числе:				
05.1	Расчетный счет		248	2 763	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	14 265	24 020	-
	БАЛАНС	1600	113 150	72 001	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
06	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
06.1	в том числе: Уставный капитал		10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
07	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(282)	11	-
07.1	в том числе: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		(282)	11	-
	Итого по разделу III	1300	(272)	21	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
08	Заемные средства	1410	106 414	39 406	-
08.1	в том числе: Займ		106 414	39 406	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	106 414	39 406	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
09	Заемные средства	1510	5	5	-
09.1	в том числе: % по займу		5	5	-
10	Кредиторская задолженность	1520	2 552	32 569	-
10.1	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками МЖД 1, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		1 744	17 486	-
10.2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками МЖД 2, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		313	15 000	-
10.3	Расчеты по налогам и сборам		-	83	-
10.4	Расчеты с персоналом		-	-	-
10.5	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками МЖД 1, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		248	-	-
10.6	Расчеты с поставщиками и подрядчиками МЖД 2, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		247	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
11	Оценочные обязательства	1540	143	-	-
11.1	в том числе: Резервы на отпуска		143	-	-
12	Прочие обязательства	1550	4 308	-	-
12.1	в том числе: Обязательства по ДДУ, МЖД-1, г.Калининград, ул.Генерала Толстикова		4 308	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 008	32 574	-
	БАЛАНС	1700	113 150	72 001	-

Руководитель

(подпись)

13 марта 2023 г.

Верхолаз Антон
Александрович

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕНИГСБЕРГСТРОЙ"	по ОКПО	60156398		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3906402843		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	(3)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(3)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(542)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(542)	(3)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	273	20
	Проценты к уплате	2330	-	(5)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(9)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(278)	12
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(15)	(1)
	в том числе:			
	Налог УСН		(15)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(293)	11

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	(293)	11
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель
 (подпись)

Верхолаз Антон
 Александрович
 (расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
60156398	
3906402843	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕНИГСБЕРГСТРОЙ"

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	-	-	-	-	-	-
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	11	21
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11	11
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Взнос в УК	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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		X		-	-
-----------	--	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	11	21
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	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	-	-	-	-	(293)	(293)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(293)	(293)
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	-	-	-	(282)	(272)

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	-	11	10	21
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	11	10	21
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	11	-	11
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	11	-	11
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	(272)	21	-



Верхолаз Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

13 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕНИГСБЕРГСТРОЙ"**
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
60156398		
3906402843		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	404	20
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	404	20
Платежи - всего	4120	(79 397)	(26 673)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(75 586)	(25 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 341)	(833)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 470)	(214)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(78 993)	(26 653)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	10 000	-
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	-	-
Депозит	4215	10 000	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(530)	(10 000)
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	(530)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Депозит	4225	-	(10 000)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	9 470	(10 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	67 008	39 416
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	67 008	39 406
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	67 008	39 416
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 515)	2 763
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 763	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	248	2 763
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Верхолаз Антон
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕНИГСБЕРГСТРОЙ» за 2022 г.

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой»

2. Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой»

3. Юридический адрес юридического лица: 236003, Калининградская обл., Калининград г., Кутаисский пер., д. № 3, кв. 1

4. Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): Строительство жилых и нежилых зданий. В 2022 году строительство МЖД-1, МЖД-2 по ул. Генерала Толстикова в г. Калининграде велось до 30.09.2022г. После этой даты собственниками организации было принято решение временно приостановить строительство МЖД1, МЖД2. В 1-2 кв. 2023 года планируется собрание собственников по вопросам дальнейшего финансирования и возобновления строительства вышеуказанных объектов. На 31.12.2022 г. имеется 1 действующий договор долевого участия и 1 эскроу счет на сумму 4 308 480,00 (четыре миллиона триста восемь тысяч четыреста восемьдесят) рублей, также 11 договоров долевого участия были расторгнуты, 11 эскроу счетов закрыты, деньги с эскроу счетов возвращены банком дольщикам на общую сумму 44 032 590,00 (сорок четыре миллиона тридцать две тысячи пятьсот девяносто) рублей.

5. Органы управления юридического лица: Единоличный исполнительный орган - Директор.

6. Наименование бенефициарного владельца: с 21.07.2021 года учредитель Соболев А.А. с долей 50 % уставного капитала и с 12.08.2021 года учредитель Панин И.А. с долей 50 % уставного капитала и с 21.07.2021, оба являются бенефициарными владельцами.

7. Учётная политика Общества (основные положения): Учет застройщика. Порядок отражения подрядным способом на УСН (объект налогообложения доходы 6%), способ оценки запасов – метод ФИФО. Затраты застройщика отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08.03 нарастающим итогом с начала строительства. При строительстве жилого дома подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве. В договорах ООО «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» вознаграждение определяется в виде суммы экономии средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства, т.е. после ввода МЖД доход образуется от экономии средств ДДУ и затрат застройщика. Финансовый результат определяется на дату передачи прав собственности. Экономия застройщика признается внереализационным доходом.

Учет начисленных процентов от размещения денежных средств в банке и прочие доходы отражаются на счете 91.01.

В связи с учетом эскроу счетов, все взаиморасчеты с участниками ДДУ ведется на счете 76.06, обязательства перед участниками на счете 86.02, а поступившие денежные средства от участников на забалансовом счете 008.

Организация с 2022 года применяет следующие ФСБУ:

- ФСБУ 06/2020 - применяется в перспективном порядке с 01.01.2022г. Основными средствами принимаются к учету средства, со сроком использования свыше 12 месяцев и стоимостью от 40 000 рублей. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. При признании ОС в учете применяется срок полезного использования. Амортизация начисляется линейным способом, следующим месяцем после принятия к учету. На 31.12.2022 соответствии с требованиями ФСБУ 06/2020 обществом проведена проверка на обесценение

объектов ОС — признаков обесценения не обнаружено.

- **ФСБУ 26/2020** по капвложениям - применяется в перспективном порядке с 01.01.2022г., Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств. На 31.12.2022 в соответствии с требованиями **ФСБУ 26/2020** обществом проведена проверка на обесценение кап.вложений — признаков обесценения не обнаружено.
- **ФСБУ 2/2019** – применяется с 01.01.2021г, запасы отражаются в учете по фактической себестоимости. Согласно плану счетов учет МПЗ ведется на 10 счете. Списание запасов производится по способу ФИФО.
- **ФСБУ 25/2018** - применяется с 01.01.2022г. В отношении договоров аренды, которые соответствуют п.11 **ФСБУ 25/2018** – данный стандарт бух.учета не применяется.

8. Информация о сопоставимости и тождественности данных:

Информация в бухгалтерской отчетности общества за 2022 г. сопоставима с данными за 2021 г. и достоверна путем сверки первичных данных с данными в 1С, подтвержденными актами сверок.

9. Непрерывность деятельности, учитывая влияние условий COVID-19:

Размер чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» на 31.12.2022 г. составляет (-272,0) тыс.руб., что меньше размера уставного капитала и не соответствует требованиям действующего законодательства РФ к размеру чистых активов организации. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» продолжать непрерывно свою деятельность.

Стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» будет соответствовать требованиям действующего законодательства РФ после ввода объектов долевого строительства – многоквартирного жилого дома 1 и многоквартирного жилого дома 2 по адресу: г.Калининград, ул.Генерала Толстикова в эксплуатацию, передачи объектов жилых и нежилых помещений участникам долевого строительства и определения финансового результата не позднее 2-го квартала 2027 года.

10. Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ (ПБУ 4/99), а также в соответствии с концепцией достоверного представления бухгалтерской отчетности.

11. Операции между связанными сторонами (ПБУ 11/2008):

Состав связанных сторон и операции с ними:

ФИО/Юр.лицо	Договор	Сумма
ООО ГРАН-МАР СТРОЙ	Договор процентного займа 7% №1010 от 10.10.2022 (до 31.12.2024)	108 000,00
Панин Иван Анатольевич	Договор беспроцентн.займа № 2809 от 28.09.2022г. до 31.12.2023г.	1 000 000,00
	Договор без % займа № 02/2021 от 29.07.2021. Доп соглашение от 04.08.2021, доп соглашение от 28.09.2022г.	5 250 000,00
	Договор займа без % № 03/2021 от 09.08.2021. Доп соглашение от 10.08.2021, доп соглашение от 28.09.2022	5 000 000,00
	Договор займа без % № 08/2021 от 10.12.2021, Доп соглашение от 31.03.2022г	18 000 000,00

Соболев Алексей Анатольевич	Договор без % займа № 01/2021 от 29.07.2021, доп соглашение от 28.09.2021	5 000 000,00
	Договор без % займа № 04/2021 от 09.08.2021, доп соглаш от 28.09.2022	2 000 000,00
	Договор без % займа № 05/2021 от 08.11.2021, доп соглашение от 28.09.2022	4 125 000,00
	Договор без % займа № 07/2021 от 10.12.2021 до солашение от 28.09.2022	13 000 000,00
	Договор беспроцентного займа № БН от 07.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022	5 000,00
	Договор беспроцентного займа № БН от 26.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022	15 000,00
	Договор беспроцентного займа № БН от 30.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022	11 000,00
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИДЕРСТРОЙ ООО	договор процентного займа N 1 от 15.03.22г., доп соглашение от 05.04.2022	22 900 000,00
	договор процентного займа N 2 от 23.03.22г.	30 000 000,00
СК ЛИДЕРСТРОЙ ООО	Договор займа №21/11/21 от 21.11.2021, доп соглашение от 28.09.2022	530 000,00
Итого		106 944 000,00

12. Выплаченные вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат: краткосрочные вознаграждения (оплата труда и начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, и т.д.) составили 1 334 791,93 рублей, долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

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

Счет, Наименование счета	Долг	%	Срок погашения
Контрагенты			
Договоры			
ООО ГРАН-МАР СТРОЙ			
Договор процентного займа 7% №1010 от 10.10.2022	108 000,00	7	31.12.2024
Панин Иван Анатольевич			
Договор беспроцентн. займа № 2809 от 28.09.2022г. до 31.12.2023г.	1 000 000,00	0	31.12.2023
Договор без % займа № 02/2021 от 29.07.2021. Доп соглашение от 04.08.2021, доп соглашение от 28.09.2022г.	5 250 000,00	0	31.12.2024
Договор займа без % № 03/2021 от 09.08.2021. Доп соглашение от 10.08.2021, доп соглашение от 28.09.2022	5 000 000,00	0	31.12.2024
Договор займа без % № 08/2021 от 10.12.2021, Доп соглашение от 31.03.2022г	18 000 000,00	0	31.12.2024
Соболев Алексей Анатольевич			
Договор без % займа № 01/2021 от 29.07.2021, доп соглашение от 28.09.2021	5 000 000,00	0	31.12.2024
Договор без % займа № 04/2021 от 09.08.2021, доп соглаш от 28.09.2022	2 000 000,00	0	31.12.2024
Договор без % займа № 05/2021 от 08.11.2021, доп соглашение от 28.09.2022	4 125 000,00	0	31.12.2024
Договор без % займа № 07/2021 от 10.12.2021 до солашение от 28.09.2022	13 000 000,00	0	31.12.2024
Договор беспроцентного займа № БН от 07.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022	5 000,00	0	31.12.2024
Договор беспроцентного займа № БН от	15 000,00	0	31.12.2024

26.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022			
Договор беспроцентного займа № БН от 30.07.2021, доп соглашение от 28.09.2022	11 000,00	0	31.12.2024
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИДЕРСТРОЙ ООО			
договор процентного займа N 1 от 15.03.22г., доп соглашение от 05.04.2022	22 900 000,00	13,5	31.03.2022
договор процентного займа N 2 от 23.03.22г.	30 000 000,00	13,5	31.03.2022

14. Выручка в отчетном периоде признавалась методом (ПБУ 9/99) - основным критерием признания выручки является передача права собственности. МЖД1, МЖД2 которые будут введены в эксплуатацию до 26.04.2027г. (основание РнС №39-RU39301000-774-2021, основание РнС №39-RU39301000-775-2021).

За 2022 год ООО «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой» получило доход в виде процентов от размещения средств на депозитные счета в размере 248,677 тыс. рублей. Данные доходы не учитываются в составе выручки, а учитываются в составе процентов к получению.

15. Количество акций выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных, прибыль, приходящаяся на одну акцию (ПБУ 4/99) - отсутствует.

16. Членами (ФИО и должность) исполнительных и контрольных органов организации являются (ПБУ 4/99):

В 2022 году директором общества являлся Верхолаз Антон Александрович на период с 23.08.2021 по настоящее время.

17. Среднегодовая численность работающих за отчетный период (ПБУ 4/99) составила: 5 человек.

18. Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации по группам основных средств на начало и конец отчетного периода, сроки полезного использования (ФСБУ 06/2020):

Основные средства	Дата приобретения	Срок полезного использования, в месяцах	Первоначальная стоимость	Амортизация на 31.12.2022г.	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.
01.01, Основные средства в организации					
Комплект Диван3+2кресла	04.08.2021г	60	85 000,00	22 666,72	62 333,28
Компьютер (дек21Новикова)	16.12.2021 г.	60	59 600,00	11 919,96	47 680,04
Компьютер (ноя21Абрамов)	17.11.2021 г.	60	40 154,46	8 700,12	31 454,34
Компьютер (сент21Андрей)	01.10.2021 г.	60	62 224,23	14 518,98	47 705,25
Софа 3-ка 225x120x85	25.08.2021 г.	60	94 100,00	25 093,28	69 006,72
Компьютер (март22бух)	07.03.2022 г.	60	107 300,00	16 094,97	91 205,03

19. Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости в порядке (ПБУ 10/99): полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

20. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат (ПБУ 10/99) — материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация, прочие затраты составили за отчетный период 542,0 тыс.руб.

21. Оценка запасов при отпуске в производство осуществлялась методом (ФСБУ5/2019) - принимаются по фактической себестоимости.

22. В отчетном периоде созданы оценочные обязательства (ПБУ 8/2010), составляют:

Наименование	Сумма
Резервы ежегодных отпусков	386 286,50

Сальдо по сч.96 на 31.12.2022 г. составляет 142,715 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам не создавался.

23. Полученные меры государственной поддержки в условиях распространения новой коронавирусной инфекции:

Вид деятельности не относится к категории пострадавшей от COVID-19. Меры получены в виде рассрочки предоставления отчетности и оплаты налогов. А так же снижение страховых взносов с заработной платы как для субъектов малого или среднего предпринимательства. Влияние коронавирусной инфекции, изменившейся геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации на продолжение хозяйственной деятельности в будущем не окажет существенного воздействия.

24. Признание условных фактов хозяйственной деятельности - отсутствуют.

25. События, которые имели место в период между отчетной датой и датой аудиторского заключения в условиях COVID-19, изменившейся геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности - отсутствуют.

26. Уплаченные самостоятельно в отчетном периоде или подлежащие уплате налоговые санкции составили 0 рублей.

27. Стоимость чистых активов на конец отчетного периода составила – (-272) тыс.руб., размер уставного капитала на конец отчетного периода составил 10 тыс.руб.,

Директор
ООО «Специализированный застройщик «Кенигсбергстрой»

_____/Верхолаз А.А./

