

ООО «ОКГ Аудит»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Квадрия»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрия» (ОГРН 1157847034135), 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 за 2022 год, 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 за 2022 год, 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 «Квадрия» 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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


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

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

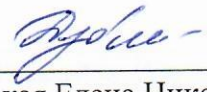
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение


Манухин Александр Викторович
ОРНЗ 22006146666



Руководитель аудиторской организации:

Генеральный директор ООО «ОКГ Аудит»


Дубинянская Елена Николаевна
ОРНЗ 21706033588

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ОКГ Аудит»,
ОГРН 1057812882863 ,
191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 7Н.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606074470

05 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды 0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАДРИЯ"	по ОКПО	96864290		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7801272087		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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) 199034, Санкт-Петербург г, Бугский пер, д. № 4, лит. А					
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 "ОКГ Аудит"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7839324048		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1057812882863		

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	-	-	-
2	Основные средства	1150	617	600 258	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	488	600 065	-
2.1	Право пользования активом	11502	129	193	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	144	8	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	956 255	44 849	-
	в том числе:				
2.2	Целевые расходы на строительство ЖД "Квадриа"	11901	291 140	44 849	-
2.1	Земельный участок под строительство ЖК "Квадриа"	11902	600 022	-	-
2.2	Целевые расходы ЖК "Квадриа" на строительство объекта социальной инфраструктуры	11903	65 093	-	-
	Итого по разделу I	1100	957 016	645 115	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	49 869	7 466	-
	в том числе:				

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	49	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	1 493	50	-
	НДС при строительстве ЖД "Квадрия"	12203	48 327	7 416	-
5	Дебиторская задолженность	1230	802 918	9 296	120
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	14 444	8 505	-
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	382	120
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	-	409	-
5.1	Расчеты с дольщиками по ДДУ	12304	788 471	-	-
5.1	Арендные платежи	12305	3	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	245 058	34 082	26
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	58	222	26
	Аккредитивы	12502	245 000	-	-
	Депозитные счета		-	33 860	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 226	3	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	1 226	3	-
	Итого по разделу II	1200	1 099 071	50 847	146
	БАЛАНС	1600	2 056 087	695 962	146

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 055	275	84
	Итого по разделу III	1300	1 075	295	104
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	913 031	155 244	-
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные кредиты	14101	753 908	-	-
5.3	Долгосрочные займы	14102	140 485	154 395	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	14103	16 644	849	-
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	1 994	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	144	8	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	788 599	193	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	128	193	-
	Расчеты с дольщиками по ДДУ	14502	788 471	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 701 774	155 445	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	352 518	540 183	42
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	350 062	502 232	-
5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	42	325	-
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	70	902	42
5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	577	-	-
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 767	36 724	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	720	39	-
7	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	610	32	-
7	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	110	7	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	353 238	540 222	42
	БАЛАНС	1700	2 056 087	695 962	146

Руководитель  **Боголепов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАДРИЯ"	по ОКПО	96864290		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7801272087		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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	1 643	1 444
	в том числе:			
	Аренда помещений		1 637	1 444
	Агентское вознаграждение		6	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 643	1 444
	в том числе:			
	Аренда помещений		1 637	1 444
	Агентское вознаграждение		6	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(1 918)	(1 426)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(275)	18
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 343	258
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(81)	(25)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(32)	(24)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	-	(1)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(49)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	987	251
	Налог на прибыль	2410	(207)	(53)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(207)	(53)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(7)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	780	191

-8-

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	780	191
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Боголепов Евгений
Александрович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
96864290	
7801272087	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАДРИЯ"** форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 Идентификационный номер налогоплательщика **ИНН 7801272087** по ОКПО 96864290
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 71.12.2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС 16
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

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	20	-	-	-	84	104
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	191	191
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	191	191
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
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	-	-

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	20	-	-	-	275	295
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	780	780
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	780	780
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	20	-	-	-	1 055	1 075

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 075	296	104



**Боголепов Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАДРИЯ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
96864290		
7801272087		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 477	37 135
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	48	120
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 185	1 373
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС	4114	-	191
Обеспечительный платеж по предварительному договору участия в долевом строительстве	4115	-	35 252
Проценты от размещения денежных средств на депозитных счетах	4116	1 244	199
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(532 657)	(157 474)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(481 905)	(155 983)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 210)	(960)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(255)	(5)
Налоги и сборы, госпошлина, кроме налога на прибыль	4125	(1 918)	(503)
Госпошлина по ДДУ	4126	(6)	-
Возврат обеспечительного платежа по предварительному договору участия в долевом строительстве	4127	(34 106)	-
Расходы на услуги банков	4128	(1 047)	(23)
НДС		(210)	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(529 180)	(120 339)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	17 158	-
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	17 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	158	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(17 000)	-
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	(17 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	158	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	782 533	154 395
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	782 533	154 395
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	-	-
Платежи - всего	4320	(42 535)	-
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	(42 535)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	739 998	154 395
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	210 976	34 056
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	34 082	26
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	245 058	34 082
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Боголепов Евгений
Александрович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	На 31 декабря 2020 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью			
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-
в том числе:	5131	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Боголепов Евгений Александрович
 (подпись) *КВАДЕТС* Санкт-Петербург
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	600 259	(1)	565	(600 066)	2	(142)	-	758	(141)
	5210	за 2021г.	-	-	600 259	-	-	(1)	-	600 259	(1)
Здание автосалона	5201	за 2022г.	22	(1)	-	(22)	2	(1)	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	22	-	-	(1)	-	22	(1)
Земельный участок, М.Зеленина, 4, Лит. А	5202	за 2022г.	600 022	-	-	(600 022)	-	-	-	600 022	-
	5212	за 2021г.	-	-	600 022	-	-	-	-	600 022	-
Архитектурный макет жилого дома "Квадрия"	5203	за 2022г.	-	-	565	-	-	(77)	-	565	(77)
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Аренда земельного участка с 12/21 по 12/24 (КИО)	5204	за 2022г.	193	-	-	-	-	(64)	-	193	(64)
	5214	за 2021г.	-	-	193	-	-	-	-	193	-
Здание СТО	5205	за 2022г.	22	-	-	(22)	-	-	-	-	-
	5215	за 2021г.	-	-	22	-	-	-	-	22	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

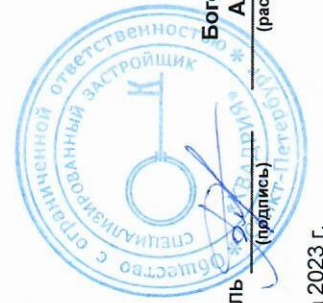
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	44 849	911 971	-	(565)	956 255
	5250	за 2021г.	-	644 915	-	(600 066)	44 849
в том числе:							
Архитектурный макет жилого дома "Квадрия"	5241	за 2022г.	-	565	-	(565)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание СТО	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	22	-	(22)	-
Здание автосалона	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	22	-	(22)	-
Земельный участок, М.Зеленина, 4	5244	за 2022г.	-	600 022	-	-	600 022
	5254	за 2021г.	-	600 022	-	(600 022)	-
Целевые затраты на строительство ЖД "Квадрия"	5245	за 2022г.	44 849	246 291	-	-	291 140
	5255	за 2021г.	-	44 849	-	-	44 849
Капитальный ремонт объекта незавершенного строительства г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д.3	5246	за 2022г.	-	65 093	-	-	65 093
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	600 022	-
	5288	-	-	-



Руководитель **Боголепов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	17 000	(17 000)	-	158	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Займ выданный ООО "Балтийская Коммерция"	5306	за 2022г.	-	-	17 000	(17 000)	-	158	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	17 000	(17 000)	-	158	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель  **Боголепов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
														за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	40 123	(40 123)	-	X	-	-	-	-	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	2 220	(2 220)	-	X	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	244	(244)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика	5407	за 2022г.	-	-	-	39 879	(39 879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	2 200	(2 200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель _____
(подпись)
Боголепов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	155 437	781 984	17 789	(42 051)	-	-	-	-	913 159	
в том числе:	5571	за 2021г.	-	154 588	849	-	-	-	-	-	155 437	
кредиты	5552	за 2022г.	-	753 908	-	-	-	-	-	-	753 908	
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5553	за 2022г.	154 395	28 075	-	(41 985)	-	-	-	-	140 485	
прочая	5573	за 2021г.	-	154 395	-	(66)	-	-	-	-	154 395	
	5554	за 2022г.	193	1	-	-	-	-	-	-	128	
	5574	за 2021г.	-	193	-	-	-	-	-	-	193	
Проценты по долгосрочным кредитам	5555	за 2022г.	-	-	1 994	-	-	-	X	X	1 994	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Проценты по долгосрочным займам	5556	за 2022г.	849	-	15 795	-	-	-	X	X	16 644	
	5576	за 2021г.	-	-	849	-	-	-	X	X	849	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	540 183	328 883	(516 548)	(151 550)	-	-	-	-	352 518	
в том числе:	5580	за 2021г.	42	691 691	-	-	-	-	-	-	540 183	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	502 232	321 844	(474 014)	(474 014)	-	-	-	-	350 062	
	5581	за 2021г.	-	651 158	(148 926)	(148 926)	-	-	-	-	502 232	
авансы полученные	5562	за 2022г.	325	418	(701)	(701)	-	-	-	-	42	
	5582	за 2021г.	-	1 604	(1 279)	(1 279)	-	-	-	-	325	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	902	4 078	(4 910)	(4 910)	-	-	-	-	70	
	5583	за 2021г.	42	1 873	(1 013)	(1 013)	-	-	-	-	902	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2022г.	-	2 100	(1 523)	(1 523)	-	-	X	X	577	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5568	за 2022г.	1 472	443	(148)	(148)	-	-	X	X	1 767	
	5588	за 2021г.	-	1 804	(332)	(332)	-	-	X	X	1 472	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Боголепов Евгений Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	1	1
Прочие затраты	5650	1 917	1 425
Итого по элементам	5660	1 918	1 426
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 918	1 426

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



**Боголепов Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	39	944	(263)	-	720
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	32	800	(222)	-	610
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	7	143	(40)	-	110



Руководитель Боголепов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 358 267	341 058	-
в том числе:				
поручительство ООО "Холдинг Эр-Би-Ай" по договору № 6/н от 12.11.2021г.	5801	-	341 058	-
поручительство ООО "Балтийская Коммерция" по кредитной линии ПАО Сбербанк	5802	755 902	-	-
Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу	5803	602 365	-	-
Выданные - всего	5810	600 022	-	-
в том числе:				
залог земельного участка в обеспечении кредитной линии ПАО Сбербанк	5811	600 022	-	-



Руководитель
Боголепов Евгений Александрович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Боголегов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

10. Дополнительные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

10.1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

1. Полное наименование фирмы:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрия».

Сокращенное название фирмы: **ООО «Специализированный застройщик «Квадрия».**

(далее по тексту «Общество», «организация»).

2. Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., Д. 4, Лит. А

Дата государственной регистрации: 04 февраля 2015, ОГРН 1157847034135, ИНН 7801272087 / КПП 780101001

Уставной капитал составляет 20 тыс. рублей.

Учредители компании:

ООО «Балтийская Коммерция» 99%

Дубина Елена Владимировна 1%

Уставной капитал оплачен полностью.

3. Конечным бенефициаром Общества является Прахин Борис Лазаревич (ИНН 781307825980).

4. Генеральный директор – Боголепов Евгений Александрович.

5. У Общества отсутствуют не имеющего отдельного баланса и расчетного счета обособленные подразделения. Филиалы и представительства отсутствуют.

6. Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» является деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов.

7. Общество получило разрешение на строительство № 78-013-0403-2022 от 26.04.2022 года, в соответствии с которым Общество является застройщиком жилого дома со встроенными коммерческими помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория муниципальный округ Чкаловское, улица Малая Зеленина, дом 4, литера А. Общество работает по Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

К прочим видам деятельности относится сдача в аренду коммерческих помещений, находящихся в собственности Общества на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2021г. Право собственности зарегистрировано 29.07.2021г.

8. Уставный капитал Общества находится в залоге в целях обеспечения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.07.2022г. №550В005ZZ, заключенному между Обществом и ПАО «Сбербанк».

9. Организация относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. подпадает под критерии, указанные в ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

10. Организация **применяет** ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

11. Организация **применяет** ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

12. Аудит бухгалтерской отчетности Общества за 2021 год проводился аудитором ООО «ОКГ Аудит» (ОРНЗ 11606074470 в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»), по результатам аудита выдано аудиторское заключение с выражением немодифицированного мнения.

13. Концепция подготовки бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99), в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также

иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

14. Инвентаризация имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

На основании приказа руководителя в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Организация провела инвентаризацию имущества, активов и обязательств, включая дебиторскую и кредиторскую задолженности, финансовые вложения, расчеты с бюджетом по налогам и другие статьи бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022г.

15. Показатели бухгалтерской отчетности за 2022 год и 2021 год, а также 2020 год являются сопоставимыми.

10.2 Основные положения учетной политики для бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- отчетность Общества подготовлена в соответствии с формами бухгалтерской отчетности, с изменениями внесенными Приказом Минфина России от 19.04.2019 №61н.

1. Бухгалтерский учет в организации ведется главным бухгалтером методом двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов.

2. Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства».

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется в соответствии с Постановления Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 года № 1. Затраты на приобретение объектов основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу признаются в расходах в периоде их приобретения (п. 5 ФСБУ 6/20).

Переоценка основных средств не проводится.

Организация проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

3. Приобретаемые МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10. При отпуске материально – производственных запасов в производство или при ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы.

4. В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от продажи товаров, работ, услуг исходя из временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

5. Расходы принимаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, т.е. исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

6. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». В конце каждого месяца счёт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», закрывается на счёт 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» субконто «Затраты застройщика».

7. Проценты по целевым кредитам и займам, которые используются для приобретения (создания) инвестиционного актива, строительства долевых объектов с учетом правил установленных в ч. 1 ст. 18 закона 214-ФЗ подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта долевого строительства) (п.7 ПБУ 15/2008) в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99.).

8. Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет) (п.9 ПБУ22/2010).

9. Расходы на строительство, производимые за счет дольщиков в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ (целевые расходы) являются самостоятельным и специфическим учетным объектом. Данные расходы учитываются застройщиком аналогично учету долгосрочных инвестиций в форме капитальных вложений.

Учет затрат на капитальное строительство (без учета сумм НДС) ведется застройщиком на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций N 160 от 30.12.93г. по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.

В бухгалтерском балансе данные расходы отражаются в составе прочих внеоборотных активов с выделением существенных элементов по отдельным подстрокам.

10. В соответствии с ч.1 ст. 5 и ч.1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ. денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В рамках строительства одного объекта недвижимости экономия или перерасход денежных средств участников долевого строительства застройщик определяется в целом по объекту недвижимости.

11. Размер вознаграждения Застройщика (выручка) определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12. Расчеты с дольщиками отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Общества в следующем порядке:

на момент заключения с дольщиком договора участия в долевом строительстве в учете Общества отражается вся сумма заключенного договора проводкой по дебету счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и кредиту счету 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Поступление денежных средств от дольщиков отражается бухгалтерской проводкой по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства»;

сумма дебиторской задолженности по счету 76.33.3 представляет собой размер денежных средств подлежащих внесению дольщиками, но не внесенных на отчетную дату, сумма по кредиту счета 86.33 представляет собой договорную величину всех заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на отчетную дату, по которым объекты не переданы дольщикам.

13. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто по строкам 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства».

14. Начиная с 01.01.2022 года учет объектов основных средств, капитальных вложений и аренды ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства», ФСБУ 25/18 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/20 «Капитальные вложения»:

- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

- в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

Единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 не требуется.

- дополнительный пересчет права пользования активом (учет в составе основных средств) и обязательств по аренде при переходе на новый порядок ФСБУ 25/18 произведен в 2022 году ретроспективно и только по договору долгосрочной аренды земельного участка (сроком более 12 месяцев), такой пересчет не требуется для краткосрочной аренды имущества (сроком до 12 месяцев).

10.3 Основные положения учетной политики для целей налогообложения.

1. Датой реализации для исчисления налога на добавленную стоимость считается дата передачи товаров, работ, услуг (работ, услуг). (пп1 п1 ст. 167НК).
2. Датой получения доходов для исчисления налога на прибыль признается дата реализации товаров, т.е. день отгрузки (передачи права собственности) товаров (работ, услуг).
3. Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.3 ст. 271 НК РФ).
4. Оценка сырья и материалов, используемых в производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) производится по себестоимости единицы.
5. Применяется линейный метод амортизации.
6. Оценка стоимости приобретенных товаров при их реализации осуществляется по себестоимости единицы.
7. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.
8. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.
9. Начисление процентов по заемным средствам отражается в составе внереализационных расходов ежемесячно до момента погашения задолженности.
10. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
11. Резерв на оплату отпусков в налоговом учете не создается.

10.4. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

1. По состоянию на 31.12.2022г. уставный капитал Общества (стр. 1310 бухгалтерского баланса) в течение года не менялся и составляет 20 тыс. руб.
2. В 2022 году выручка от финансово-хозяйственной деятельности Общества составила 1 643 тыс. руб., в том числе: 1 637 тыс. руб. – аренда помещений, 6 тыс. руб. – агентское вознаграждение.
3. Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 802 918 тыс. руб., просроченной дебиторской задолженности нет.
4. В течение 2022 года Общество выдало следующие займы:

тыс. руб.						
Договор займа	Сальдо на 01.01.22г.	Выдано	Погашено	Начислено % за 2022 год	Сальдо на 31.12.22	Итого начисленных % на 31.12.22г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
01/2022/КВ от 24.02.2022 (3%)	0	17 000	(17 000)	158	0	0

5. Сумма кредиторской задолженности Общества на 31 декабря 2022 года (без учета обязательств перед дольщиками) составила 352 518 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

6. Сумма дебиторской задолженности дольщиков по заключенным договорам долевого участия в строительстве на 31 декабря 2022 года составила 788 471 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г.	Расчеты за период		Дебиторская задолженность на 31.12.2022г.
			Начислено	Погашено	
Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	За 2022г.	0	816 714	(28 243)	788 471

7. На 31.12.2022г. сумма денежных средств, поступивших от дольщиков, и находящихся на счетах эскроу составляет 602 365 тыс. руб.

8. Размер кредиторской задолженности Общества по долгосрочным заемным обязательствам на 31 декабря 2022 года составляет 913 031 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

Наименование показателя	Период	На начало 2022г.	Изменения за период		На конец 2022г.
			Поступило	Выбыло	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2022г.	155 244	799 772	(41 985)	913 031
В т.ч. долгосрочные займы	За 2022г.	155 244	43 870	(41 985)	157 129
ООО «Балтийская Коммерция»	За 2022г.	154 395	28 075	(41 985)	140 485
Проценты по долгосрочным займам	За 2022г.	849	15 795	0	16 644
долгосрочные кредиты	За 2022г.	0	755 902	0	755 902
ПАО "Сбербанк России"	За 2022г.	0	753 908	0	753 908
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2022г.	0	1 994	0	1 994

В течение 2022 года Обществом был погашен краткосрочный заём, выданный ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» по договору № 26-05/22 от 26.05.2022 под 3 % годовых на сумму 550 тыс. руб.

9. На 31.12.2022г. у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранных валютах.

В течение 2022 года у Общества не было хозяйственных операций в иностранной валюте.

10. Управленческие расходы Общества, связанные со сдачей в аренду собственных коммерческих помещений, ведутся на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

За период с января по декабрь 2022г. управленческие расходы составили 1 918 тыс. руб.

Основные статьи затрат:

Налог на имущество - 1 150 тыс. руб.

Охрана объекта – 600 тыс. руб.

ТО оборудования - 166 тыс. руб.

В конце каждого месяца счет 26 «Общехозяйственные расходы» закрывается на счет 90.8 «Управленческие расходы».

11. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». В конце каждого месяца счёт 20.33 «Затраты

заказчика-застройщика» закрывается на счёт 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» субконто «Затраты застройщика».

За период с января по декабрь 2022г. затраты застройщика составили 39 879 тыс. руб.

Основные статьи затрат:

Агентское вознаграждение - 13 556 тыс. руб.

Аренда помещения - 1 584 тыс. руб.

Аудиторские услуги – 298 тыс. руб.

Гос. пошлина за регистрацию ДДУ – 204 тыс. руб.

ДМС – 813 тыс. руб.

Налог на землю – 236 тыс. руб.

Оплата труда – 12 169 тыс. руб.

Реклама ненормируемая – 7 381 тыс. руб.

Страховые взносы – 2 179 тыс. руб.

Услуги Банка - 1 048 тыс. руб.

12. Затраты на капитальное строительство жилого дома аккумулируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе статей строительства по фактическим расходам, соответствующим ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ.

В рамках реализации проекта жилищного строительства объекта ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» заключило 15.04.2022 года тройственное соглашение между Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга и ГБОУГ № 85 (далее – «Гимназия № 85 Петроградского района»), согласно которому Общество обязуется произвести капитальный ремонт Гимназии № 85 Петроградского района в целях обеспечения комфортности условий проживания и обеспеченности граждан необходимой социальной инфраструктурой, а также Общество берет на себя обязательство по разработке проектной и рабочей документации по установке павильона остановочного пункта на Корпусной улице Санкт-Петербурга (далее – «Павильон»). Все затраты по объекту «Гимназия № 85 Петроградского района» и выполнение работ по объекту «Павильон» отражены по отдельной строке 11904 «Целевые расходы ЖК «Квадрия на строительство объекта социальной инфраструктуры» бухгалтерского баланса и по состоянию на 31 декабря 2022 года составляют 65 093 тыс. руб.

13. На 31.12.2022г. Общество не имеет материально-производственных запасов.

14. В течение 2022 года организация не получала доходы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, а также иных видов доходов.

10.5. Прочие доходы и расходы, налог на прибыль.

1. Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Прочие доходы (стр. 2340 отчета о финансовых результатах)	2022 год	2021 год
Прочие внереализационные доходы	0	0
Прочие доходы, не принимаемые в налоговом учете	0	0
Итого прочих доходов:	0	0

2. Состав прочих расходов, тыс. руб.:

Прочие расходы (стр. 2350 отчета о финансовых результатах)	2022 год	2021 год
Услуги банка	(32)	(24)
Штрафы, пени, неустойки к оплате по хоз. дог.		(1)

Прочие расходы, не принимаемые в налоговом учете		
Итого прочих расходов:	(49)	
	(81)	(25)

3. Налог на прибыль.

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2021г. представлен следующим образом:

Показатель	За 2022 год, тыс. руб.
Текущий налог на прибыль	(207)
Постоянное налоговое обязательство	0
Постоянный налоговый актив	0
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового актива, в т.ч.	144
оценочные обязательства и резервы	144
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства, в т.ч.	(144)
оценочные обязательства и резервы	(144)
Итого налог на прибыль:	(207)

10.6. Отчет о движении денежных средств.

Согласно ПБУ 23/2011 при составлении «Отчета о движении денежных средств» Общество использует следующие подходы:

- в свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков.
- краткосрочные банковские депозиты организации, сроком размещения до 3-х месяцев, в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Проценты по банковским депозитам и неснижаемым остаткам на расчетных счетах отражаются в отчете о движении денежных средств в составе поступлений от текущей деятельности.

10.7. Информация о связанных сторонах и операциях с ними.

1. Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу долей общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Боголепов Евгений Александрович	-----*	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица	«15» июля 2020 года		
2	Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская Коммерция»	199034, г. Санкт-Петербург, Бугский переулок, д.4А	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»	«17» июня 2021 года	99%	99%
3	Прахин Борис	-----*	Лицо является	«26» апреля 2012 года		

	Лазаревич		участником ООО «Балтийская Коммерция», доля участия 100%			
4	Дубина Елена Владимировна	-----*	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»	«17» июня 2021 года	1%	1%

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

2. Операции со связанными сторонами.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированным лицом и связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества являются:

- ООО «Балтийская Коммерция», ИНН 7801452555 (доля участия в Обществе 99%);
- Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич, ИНН 781307825980 (конечный бенефициар Общества);
- ООО «Капитал Групп Северо-Запад», ИНН 7801514138 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99% и генеральному директору (конечному бенефициару Общества) Прахину Борису Лазаревичу);
- ООО «Специализированный застройщик «Прайминвест», ИНН 7801638567 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99% и генеральному директору Боголепову Евгению Александровичу);
- ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», ИНН 7801299628 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «Балтинвестстрой», ИНН 7801648653 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 80%);
- ООО «Специализированный застройщик «Гардиен», ИНН 7838475051 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

1) Между ООО «Балтийская Коммерция» и ООО «Специализированный застройщик «Квадрия», заключен следующий договор на выполнение функций заказчика:

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
№ 01/04 от 01.04.21	41 641	40 800	75 039	7 402

тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» получило следующие займы:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.2022	Получено в 2022г.	Погашено в 2022г.	Начислено % за 2022 год	Сальдо на 31.12.2022	Итого начисленных % на 31.12.2022г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
20-12/21 от 20.12.2021 (10%)	140 000	0	0	14 000	140 000	14 422
28-04/21 от 28.04.2021 (10%)	14 395	28 075	41 985	1 795	485	2 222

В течение 2022 года ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» выдало следующие займы:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.2022	Получено в 2022г.	Погашено в 2022г.	Начислено % за 2022 год	Сальдо на 31.12.2022	Итого начисленных % на 31.12.2022г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
01/2022/КВ от 24.02.2022 (3%)	0	17 000	17 000	158	0	0

2) Между ООО «Капитал Групп Северо-Запад» и ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» заключены следующие договоры аренды недвижимости:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
ДС 3 от 01.09.2021 к дог. № 01/07 от 01.07.2019	300	200	500	0
ДС 4 от 01.03.2022 к дог. № 01/07 от 01.07.2019	0	1 700	1 190	510
Соглашение б/н от 01.06.2020	0	8	8	0

3) Между ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» и Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич заключены следующие договоры:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ИП Прахин Б.Л.)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ИП Прахин Б.Л.)
Соглашение о замене стороны аренда от 01.09.2021	349	0	349	0

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
Компенсация комм. расходов от 01.08.2021	0	313	313	0
Договор к/п недвижимого имущества б/н от 14.07.2021г.	460 000	0	163 000	297 000
Соглашение о замене стороны Россети Ленэнерго от 07.07.2021	1 471	0	36	1 435

4) В течение 2022 года ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» получило от ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» займ:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.2022	Получено в 2022г.	Погашено в 2022г.	Начислено % за 2022 год	Сальдо на 31.12.2022	Итого начисленных % на 31.12.2022г.
ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест»						
26-05/22 от 26.05.2022 (3%)	0	550	550	0	0	0

5) Между ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» и ООО «Балтинвестстрой» заключены следующие договоры:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
ДС № 01 от 01.06.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	4 162	4 162	0
ДС № 2/1 от 01.10.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	62 398	60 071	2 327
ДС № 3 от 01.07.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	1 693	1 693	0
ДС № 4/1 от 01.10.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	20 068	17 835	2 233
ДС № 5 от 28.09.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	10 252	10 252	0
ДС № 6 от 01.10.2022г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	18 009	3 092	14 917

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Балтинвестстрой»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Балтинвестстрой»)
ДС № 2/1 от 01.10.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	32 278	32 278	0
ДС № 4/1 от 01.10.22г. к дог. № 15/09 от 15.09.2021	0	4 883	4 883	0

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
ДС 1 к дог. № 23/06 от 23.06.2022 от 01.07.2022г.	0	52 295	31 551	20 744
ДС 2 к дог. № 23/06 от 23.06.2022 от 01.07.2022г.	0	7 668	7 668	0
ДС 2.1 к дог. № 23/06 от 23.06.2022 от 01.11.2022	0	2 220	2 220	0
ДС 2.2 к дог. № 23/06 от 23.06.2022 от 01.12.2022	0	2 088	0	2 088
Договор	Сальдо на 01.01.2022г. (задолженность ООО «Балтинвестстрой»)	Оказано услуг в 2022г.	Оплачено услуг в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г. (задолженность ООО «Балтинвестстрой»)
ДС 1 к дог. № 23/06 от 23.06.2022 от 01.07.2022г.	0	30 551	30 551	0

б) Поручительства связанных сторон по обязательствам Общества раскрыты в разделе 10.13 настоящих Пояснений

Управленческий персонал.

Управленческий персонал Общества – единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Вознаграждение управленческому персоналу:

В 2022 году генеральному директору была начислена и выплачена заработная плата в размере 1 382 тыс. руб., в том числе НДФЛ. С заработной платы начислены и уплачены социальные взносы в общей сумме 264 тыс. руб.

В 2021 году генеральному директору была начислена и выплачена заработная плата в размере 332 тыс. руб., в том числе НДФЛ. С заработной платы начислены и уплачены социальные взносы в общей сумме 68 тыс. руб.

Иные краткосрочные вознаграждения (премии, отпускные, оплата лечения/медицинского обслуживания, оплата коммунальных услуг) не производились.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе выплаты по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов, акций, долей участия и т.п.) в/за 2022 год не осуществлялись и не предусмотрены.

10.8. Социальные показатели.

1. Списочная численность работников за 2022 год - 13 человек, за 2021 год – 12 человек.
2. Фонд оплаты труда за 2022 год составил: 11 642 тыс. рублей, за 2021 год составил: 801 тыс. руб.
3. Премии в течение 2022 года не начислялись и не выплачивались.

10.9. Оценочные обязательства.

На 31 декабря 2022 года в организации сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 720 тыс. рублей, количество неоплаченных дней отпуска — 241,98; срок исполнения — 2022 год.

10.10. Условные факты хозяйственной деятельности (условные активы / обязательства).

1. Условных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты данной финансовой отчетности Общества, не имеется.
2. У Общества нет арбитражных процессов, в том числе с налоговыми органами, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

10.11. События после отчетной даты.

Общество отражает события после отчетной даты в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденным Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 года № 56н.

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

10.12. Непрерывность деятельности. Чистые активы.

1. Отчетность за 2022 год подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности. В 2023 году Общество не имеет планов по сокращению или прекращению деятельности.
2. По состоянию на 31.12.2022г. величина чистых активов положительная и составляет 1 075 тыс. рублей.
3. В феврале 2022 года в отношении Российской Федерации были введены новые санкции со стороны отдельных европейских государств и США, включая санкции по государственному долгу РФ и санкции для ряда российских банков.

С февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, колебания курса рубля РФ по отношению к доллару США и евро. Данные события могут повлиять на финансовую устойчивость ряда российских организаций различных сфер деятельности.

В связи с началом проведением специальной военной операции (СВО) 24.02.2022 на территории Украины в отношении Российской Федерации, как государства, отдельных отраслей и организаций Российской Федерации большинством зарубежных стран были введены экономические санкции, которые вызывают следующие негативные последствия:

- уход иностранных производителей с российского рынка;

- нарушение логистики поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов;
- существенные риски волатильности цен в рублях на импортное оборудование, комплектующие и материалы.

Вместе с тем, Общество оценивает данные события для себя в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, поскольку вероятность и количественный эффект их существенного влияния на деятельность Общества не представляется возможным рассчитать с достаточной степенью уверенности.

Кроме того, мы предпринимаем меры для снижения рисков в деятельности Общества, вызванных данными событиями:

- Логистические риски. Прорабатываются варианты поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов через страны, неприсоединившиеся к санкциям в отношении Российской Федерации;
- Технические риски. Прорабатываются варианты замены импортного оборудования, комплектующих и материалов без существенно ухудшения качества на аналоги производства России, стран ЕАЭС, Китая, Индии и других стран, неприсоединившихся к санкциям в отношении Российской Федерации;
- Финансовые риски. Проведено авансирование генерального подрядчика ООО «Балтинвестстрой» для проведения частичных предварительных закупок по текущим ценам в рублях импортного оборудования, комплектующих и материалов;
- Правовые риски. Рассматривается правовая возможность внесения изменений во вновь заключаемые договоры участия в долевом строительстве с целью предусмотреть возможность, случаи и условия изменения цены договора по соглашению сторон.

По нашему мнению, с учетом мер, принимаемых для снижения рисков, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет несущественным.

Общество будет следить за изменением ситуации, производить по возможности оценку влияния этой ситуации на финансовые результаты Общества с тем, чтобы при необходимости корректировать финансовую политику деятельности. Общество обладает достаточным уровнем финансовой устойчивости.

10.13. Обеспечения обязательств.

Полученные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2022:

1. Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, составляют 602 365 тыс. рублей;
2. Во исполнение обязательств Общества по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.07.2022г., № 550B005ZZ заключенному с ПАО «Сбербанк» заключены следующие договоры поручительства:
 - поручитель ООО «Балтийская Коммерция» № 550B005ZZ-ПЮЛ2 от 05.07.2022г., лимит кредитной линии 2 039 079 тыс. рублей;
 - поручитель ООО «Балтинвестстрой» № 550B005ZZ-ПЮЛ1 от 05.07.2022г., лимит кредитной линии 2 039 079 тыс. рублей;
 - поручитель бенефициар Общества Прахин Борис Лазаревич 550B005ZZ-ПФЛ от 05.07.2022г., лимит кредитной линии 2 039 079 тыс. рублей.

В разделе 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в графе «На 31 декабря 2022г.» по строке 5802 «Поручительство по кредитной линии ПАО Сбербанк» отражена фактическая сумма обязательств Общества 755 902 тыс. руб. (тело долга + начисленные % на 31.12.2022);

Выданные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2022:

- во исполнение обязательств Общества по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.07.2022г., № 550B005ZZ, заключенному с ПАО «Сбербанк» земельный участок,

общей площадью 4 241 кв.м. кадастровый номер 78:07:0003180:64, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Малая Зеленина, д. 4, лит. А находится в залоге.

10.14. Прочая информация.

1. Факты прекращения хозяйственных операций в 2022 году отсутствуют.
2. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности Общества за 2022 год отсутствуют.
3. Операции по договорам лизинга в 2022 году не проводились.
4. Налоговые обязательства перед бюджетом исполняются в полном объеме в установленные сроки.
5. Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль ее эффективности несет руководство Общества.

Риски, включая репутационные риски, риски ликвидности, финансовые и иные, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» оценивает как минимальные.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Квадрия»



Боголепов Е.А.

28 марта 2023 года.