

Аудитор: ПКАТ «Авдеев и К»  
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО  
АУДИТОРА

подготовленное в отношении

бухгалтерской отчетности

составленной

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»**

за год, заканчивающийся 31 декабря 2022 года

Калининград  
27.3.2023

**Участнику ООО Специализированный застройщик  
«Инвестиционная компания «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН: 1143926013835), 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 ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» 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 описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Важные обстоятельства.**

Мы обращаем внимание на следующую информацию, приведенную в разделе третьем отчета об изменениях капитала: по состоянию на 31.12.2022 года чистые активы организации ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» меньше величины уставного капитала и составляет отрицательную величину в сумме 24283 тыс. руб. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

**Ответственность руководства аудируемого лица**

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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

руководством аудируемого лица;

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 руководством аудируемого лица доводя до 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.

**Управляющий делами  
ПКАТ «АВДЕЕВ и К°»**

(Руководитель аудита,  
ОРНЗ: 21706029685)

**Аудиторская организация:**  
ПКАТ «АВДЕЕВ и К°»  
ОГРН: 1023900587347.  
236010, г. Калининград, ул. Марата, 2.  
СРО ААС, ОРНЗ: 11606055401.



**Ю.Б. Авдеев**

**«27» марта 2023 года**

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			<b>Коды</b>
Дата (число, месяц, год)			<b>0710001</b>
Форма по ОКУД			<b>31 12 2022</b>
по ОКПО			
ИНН			<b>3912504547</b>
по ОКВЭД 2			<b>68.10.1</b>
по ОКОПФ / ОКФС			<b>12300 16</b>
по ОКЕИ			<b>384</b>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ**  
**КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

Организация: \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика: \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества  
 Организационно-правовая форма / форма собственности: \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес): **36038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, д. № 77, оф. LXXVII**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**КАТ "АВДЕЕВ и К"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>3904019233</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1023900587347</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	45	52	60
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	37 757	3 749	3 906
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	3 305	3 749	3 906
	Права пользования активами	11502	34 452	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 815	1 579	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 744 751	938 971	232 926
	Итого по разделу I	1100	2 786 368	944 352	236 900
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	656 880	199 051	4 329
	в том числе:				
	Материалы	12101	399 868	86 858	4 329
	Основное производство	12102	257 012	112 193	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	263 634	92 580	15 895
	в том числе:				
	Авансы выплаченные поставщикам		262 861	92 558	15 689
	Прочее		773	22	206

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	242	151	42
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	920 755	291 782	20 267
<b>БАЛАНС</b>	1600	3 707 123	1 236 134	257 166

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	27 790	10 240	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(52 083)	(42 567)	(35 701)
	Итого по разделу III	1300	(24 283)	(32 317)	(35 691)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 395 071	1 081 872	165 777
	Отложенные налоговые обязательства	1420	138	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	35 661	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 430 869	1 081 872	165 777
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	22 384	16 324	10 264
	Кредиторская задолженность	1520	278 152	170 254	116 817
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	300 536	186 578	127 081
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 707 123	1 236 134	257 166



Руководитель

Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКПО		
ИНН 3912504547		
по ОКВЭД 2 68.10.1		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(81)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(81)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(6 060)	(6 060)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(5 555)	(2 296)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 615)	(8 437)
	Налог на прибыль	2410	2 099	1 571
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 099	1 571
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 516)	(6 866)



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	(9 516)	(6 866)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

**Ярошенко Александр  
Иванович**

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	2022
12	
12300	16
384	

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(35 701)	(35 691)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	10 240	-	-	10 240
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	10 240	X	-	10 240
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 866)	(6 866)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6 866)	(6 866)
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	10	-	10 240	-	(42 567)	(32 317)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	17 550	-	-	17 550
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	17 550	X	-	17 550
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(9 516)	(9 516)
в том числе:							
Убыток	3321	X	X	X	X	(9 516)	(9 516)
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	-	27 790	-	(52 083)	(24 283)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	(35 691)	(6 866)	10 240
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(35 691)	(6 866)	10 240
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(35 701)	(6 866)	-
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(35 701)	(6 866)	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
до корректировок 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	(24 283)	(32 317)	(35 691)



**Ярошенко Александр  
Иванович**  
(расшифровка подписи)

Регистратор (подпись)

20 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2022
по ОКПО		
3912504547		
ИНН		
68.10.1		
по ОКВЭД 2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

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

Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества**

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

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	10 817
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	-	10 817
Платежи - всего	4120	(2 330 658)	(926 593)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 314 523)	(914 034)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 135)	(10 870)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	-	(1 689)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 330 658)	(915 776)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(211)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(211)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(211)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 330 749	916 096
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 313 199	916 096
денежных вкладов собственников (участников)	4312	17 550	-
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	2 330 749	916 096
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	91	109
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	151	42
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	242	151
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

20 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		Переоценка			
			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
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	73	(21)	-	-	-	-	73	(28)
	5110	за 2021г.	73	(13)	-	-	-	-	-	(21)
в том числе:	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.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 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.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Ярошенко Александр  
Иванович

(расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период													
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		начислено амортизации		убыток от обесценения		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.	4 963	(1 214)	39 233	-	-	(5 225)	-	-	-	-	-	44 196	(6 439)	
	5210	за 2021г.	4 752	(846)	211	-	-	(368)	-	-	-	-	-	4 963	(1 214)	
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	211	(25)	-	-	-	(101)	-	-	-	-	-	211	(126)	
	5211	за 2021г.	-	-	211	-	-	(25)	-	-	-	-	-	211	(25)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	1 130	(829)	-	-	(226)	-	-	-	-	-	-	1 130	(1 055)	
	5212	за 2021г.	1 130	(603)	-	-	(226)	-	-	-	-	-	-	1 130	(829)	
Здания	5203	за 2022г.	3 622	(360)	3 085	-	(766)	-	-	-	-	-	-	6 707	(1 127)	
	5213	за 2021г.	3 622	(243)	-	-	(117)	-	-	-	-	-	-	3 622	(360)	
Земельные участки - Права пользования активом	5204	за 2022г.	-	-	36 148	-	(4 131)	-	-	-	-	-	-	36 148	(4 131)	
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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.	938 971	1 805 779	-	-	2 744 750
	5250	за 2021г.	232 926	706 045	-	-	938 971
в том числе:							
	Жилой комплекс "Пасточкино гнездо" (общие) 1 очередь кад.номер 39:15:132901:200	5241 5251	76 682 67 981	15 518 8 702	-	-	92 201 76 682
Проектно-сметная документация на строительство Детского сада	5242	за 2022г.	682	-	-	-	682
	5252	за 2021г.	670	12	-	-	682
Перехватывающая автостоянка на 4200 мест	5243	за 2022г.	124 560	-	-	-	124 560
	5253	за 2021г.	124 560	-	-	-	124 560
Жилой квартал (общие) 20 га	5244	за 2022г.	32 481	35	-	-	32 517
	5254	за 2021г.	30 705	1 777	-	-	32 482
МЖД № 1 "Пасточкино гнездо"	5245	за 2022г.	197 560	271 324	-	-	468 884
	5255	за 2021г.	8 935	188 625	-	-	197 560
МЖД № 2 "Пасточкино гнездо"	5246	за 2022г.	156 282	338 541	-	-	494 822
	5256	за 2021г.	76	156 206	-	-	156 282
МЖД № 3 "Пасточкино гнездо"	5247	за 2022г.	138 719	356 386	-	-	495 105
	5257	за 2021г.	-	138 719	-	-	138 719
МЖД № 4 "Пасточкино гнездо"	5248	за 2022г.	102 041	307 798	-	-	409 839
	5258	за 2021г.	-	102 041	-	-	102 041
МЖД № 5 "Пасточкино гнездо"	5249	за 2022г.	107 725	332 623	-	-	440 348
	5259	за 2021г.	-	107 725	-	-	107 725
Паркинг МЖД № 1-5		за 2022г.	-	126 253	-	-	126 253
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Строительство дошкольного учреждения по ул.Благовещенской в г.Калининграде		за 2022г.	88	3 200	-	-	3 288
		за 2021г.	-	88	-	-	88
Строительство канализационного коллектора		за 2022г.	-	40 506	-	-	40 506
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Строительство ШРП - 1 очередь строительства		за 2022г.	-	7 764	-	-	7 764
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда земельных участков		за 2022г.	2 152	5 831	-	-	7 982
		за 2021г.	-	2 152	-	-	2 152

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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	267 993	267 993	267 993
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	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович

(подпись)  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	первоначальная стоимость	накопленная корректура			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	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	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович

(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

20 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
Запасы - всего	5400	за 2022г.	199 051	-	199 051	1 149 130	(891 301)	-	-	X	656 880	-	656 880
	5420	за 2021г.	4 329	-	4 329	554 998	(360 276)	-	-	X	199 051	-	199 051
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	86 858	-	86 858	1 003 901	(690 891)	-	-	914 733	399 868	-	399 868
	5421	за 2021г.	4 329	-	4 329	442 745	(360 216)	-	-	426 759	86 858	-	86 858
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	410	(410)	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2021г.	-	-	-	60	(60)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	112 193	-	112 193	144 819	-	-	-	-	257 012	-	257 012
	5425	за 2021г.	-	-	-	112 193	-	-	-	-	112 193	-	112 193
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**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  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	92 580	-	227 478	-	(56 425)	-	(56 425)	-	-	-	-	-	-	263 634	-
	5530	за 2021г.	15 895	-	83 608	-	(6 923)	-	(6 923)	-	-	-	-	-	-	92 580	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2022г.	92 574	-	227 469	-	(56 425)	-	(56 425)	-	-	-	-	-	-	263 618	-
	5532	за 2021г.	15 889	-	83 608	-	(6 923)	-	(6 923)	-	-	-	-	-	-	92 574	-
Итого	5513	за 2022г.	6	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-
	5533	за 2021г.	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	92 580	-	227 478	-	(56 425)	-	(56 425)	-	-	-	-	X	-	263 634	-
	5520	за 2021г.	15 895	-	83 608	-	(6 923)	-	(6 923)	-	-	-	-	X	-	92 580	-

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

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

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долгосрочную задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 081 872	2 313 235	-	-	-	-	-	-	3 430 732
	5571	за 2021г.	165 777	916 096	-	-	-	-	-	-	1 081 872
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	916 096	2 313 199	-	-	-	-	-	-	3 229 294
	5572	за 2021г.	-	916 096	-	-	-	-	-	-	916 096
займы	5553	за 2022г.	165 777	-	-	-	-	-	-	-	165 777
	5573	за 2021г.	165 777	-	-	-	-	-	-	-	165 777
прочая	5554	за 2022г.	-	35 661	-	-	-	-	-	-	35 661
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	186 578	188 770	6 062	(60 873)	-	-	X	X	300 536
	5580	за 2021г.	127 081	83 285	6 098	(29 885)	-	-	-	-	186 578
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	169 960	188 490	1	(60 743)	-	-	-	-	277 708
	5581	за 2021г.	116 709	83 120	15	(29 884)	-	-	-	-	169 960
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	283	108	-	(118)	-	-	-	-	272
	5583	за 2021г.	108	153	23	(1)	-	-	-	-	283
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	16 324	-	6 060	-	-	-	-	-	22 384
	5585	за 2021г.	10 264	-	6 060	-	-	-	-	-	16 324
прочая	5566	за 2022г.	11	172	-	(11)	-	-	-	-	172
	5586	за 2021г.	-	11	-	-	-	-	-	-	11
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 268 450	2 482 005	6 062	(60 873)	-	-	X	X	3 731 268
	5570	за 2021г.	292 858	999 381	6 098	(29 885)	-	-	X	X	1 268 450

**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	-	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Р. КОМБИЦИТЕЛЬ (подпись)

20 марта 2023 г.

	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	81
Итого по элементам	5660	-	81
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	-	81

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



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

20 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	-	-	-	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

20 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
Договор об Ипотечке № 987/249-20 - Право аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:132901:200 по договору аренды № 119/2020-А от 17.07.2020	5811	52 123	52 123	52 123



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**9. Государственная помощь**

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



**Ярошенко Александр Иванович**  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"  
за 2022 год.**

Сведения об организации.

Полное наименование организации	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАР- ДИНВЕСТПРОЕКТ"
ИНН/КПП	3912504547/391201001
ОГРН	1143926013835
Дата регистрации	18.04.2014
Юридический и почтовый адрес	236038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, дом 77, офис LXXVII
Основной вид деятельности по ОКВЭД	68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
Среднесписочная численность, человек	16

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (Директором), действующим на основании Устава Общества. Директор – Ярошенко Александр Иванович.

Уставный капитал общества составляет 10 000 рублей и сформирован в полном объеме. Добавочный капитал общества сформирован за счет дополнительных взносов участников. На 31.12.2022 г. составляет 27 790 тыс. руб.

Учредителями общества являются:

1. Акционерное общество «РУССКАЯ ЕВРОПА» ИНН 3912015835

Лицо ответственное за корпоративное управление.

Органом, осуществляющим функции корпоративного управления является собрание участников акционерного общества.

Конечным бенефициаром является Ярошенко А.И.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» с 01.10.2013 г. (с изменениями и дополнениями) Общество является субъектом малого предпринимательства.

Филиалы, представительства у Общества отсутствовали.

В проверяемом периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Общество осуществляет свою деятельность по строительству жилых и нежилых помещений с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

В проверяемом периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

1. Оказание услуг заказчика-застройщика по Строительству Многоквартирных жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

Обществом получено:

1. Разрешение на строительство 39-RU39301000-309-2021 от 07 мая 2021г. на объект: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 1 Этап. Многоквартирный жилой дом № 1, 2, 3. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

2. Разрешение на строительство 39-RU39301000-594-2021 от 26 августа 2021г. на объект: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 Этап. Многоквартирный жилой дом № 4 и 5. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

В проверяемом периоде действовали следующие договора аренды земельных участков:

Адрес местоположения участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Назначение объекта	Кадастровый номер	Права общества на земельный участок
Г. Калининград Бульвар Снегова ул. Молодой Гвардии, ул. Юбилейная	161870	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:83	договор аренды земельного участка № 222/2017-А от 23.05.2017г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	508	Обслуживание жилой застройки	39:15:132901:201	договор аренды земельного участка № 120/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	26551	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:200	договор аренды земельного участка № 119/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	312	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:202	договор аренды земельного участка № 121/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	18530	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:884	договор аренды земельного участка № 111/2021-А от 19.07.2021г.

Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	21980	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:874	договор аренды земельного участка № 112/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	24986	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:881	договор аренды земельного участка № 113/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18948	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:879	договор аренды земельного участка № 115/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18156	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:880	договор аренды земельного участка № 114/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18554	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:886	договор аренды земельного участка № 116/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	5246	Обслуживание жилой застрой- ки	39:15:132901:885	договор аренды земельного участка № 117/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	6156	Обслуживание жилой застрой- ки	39:15:132901:882	договор аренды земельного участка № 118/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	40	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:882	договор аренды земельного участка № 119/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	55	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:204	договор аренды земельного участка № 120/2021-А от 19.07.2021г.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ" не является членом СРО и для выполнения работ привлекает подрядные организации.

Технический заказчик – ООО «Строительная Компания «АртСтрой».

В проверяемом периоде организацией применялась Общая система налогообложения.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из принципов непрерывности деятельности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций;
- 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
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду ( и следовательно отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

#### **Основные показатели деятельности СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

В 2022 году, организация осуществляла услуги заказчика застройщика по строительству Многоквартирных жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5. По адресу г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвардии.

Доходы в 2022 году у организации отсутствовали, в связи с тем что дома не введены в эксплуатацию и жилые и нежилые помещения не переданы дольщикам.

Величина затрат на строительство многоквартирных жилых домов на 31.12.2022г. составила 2 744 749 тыс. руб.

Данные затраты отражаются в прочих внеоборотных активах.

В состав прочих внеоборотных активов включаются затраты на строительство объектов недвижимости и относящиеся к нескольким объектам (связанные с получением разрешения на строительство, обеспечением покупателей недвижимости социально-бытовой и технической инфраструктурой, выполнением иных обязательств, обслуживающих строительство).

Для расчетов с подрядчиками и поставщиками организацией используются кредитные денежные средства. Заключены кредитные договора с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»

Основные средства на 31.12.2022 в организации составляют – 37 758 тыс.руб..

В том числе:

Основные средства 3 305 тыс.руб.

Права пользования активами (аренда земельных участков и нежилого помещения) – 34 453 тыс.руб.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации. В составе основных средств отражены активы, соответствующие требованиям Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Переоценка основных средств не производится. Амортизация начисляется линейным методом. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из фактической (первоначальной) стоимости основного средства равномерно в течении срока полезного использования этого актива.

В основные средства входят:

1. Охранной-диспетчерский пункт
2. Электростанция дизельная ONISVISA D100GX (80кВт /100 кВа)
3. Ноутбук Acer 17.3" FHD (AN517-52-79Y)
4. Ноутбук ASUS UX425JA Zenbook 14" 1920\*1080

#### Права пользования активом отраженные в соответствии с ФСБУ 25/2018

№	Право пользования активом (ППА)	Стоимость ППА Тыс.руб.	Начисленная амортизация на 31.12.2022г. (тыс.руб.)	Задолженность по арендным обязательствам на 31.12.2022г. (в соответствии с ФСБУ 25/2018)
1	Аренда земельного участка 39:15:132901:200 Договор аренды № 119/2020-А	6 264	715	5762
2	Аренда земельного участка 39:15:132901:201 Договор аренды № 120/2020-А	255	29	235
3	Аренда земельного участка 39:15:132901:884 Договор аренды № 111/2021-А	4 238	484	3878
4	Аренда земельного участка 39:15:132901:874 Договор аренды № 112/2021-А	5 133	586	4714
5	Аренда земельного участка 39:15:132901:881	5 835	667	5359

	Договор аренды № 113/2021-А			
6	Аренда земельного участка 39:15:132901:880 Договор аренды № 114/2021-А	4 240	484	3894
7	Аренда земельного участка 39:15:132901:879 Договор аренды № 115/2021-А	4 425	505	4063
8	Аренда земельного участка 39:15:132901:885 Договор аренды № 117/2021-А	2 648	303	2432
9	Аренда земельного участка 39:15:132901:882 Договор аренды № 118/2021-А	3 108	355	2856
10	Аренда нежилого помещения по адресу: г.Калининград ул.Артиллерийская д.77	3 085	650	2465
	ИТОГО	39 233	4 780	35 661

Основные показатели бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя	На 31.12.2021 (тыс.руб)	Изменения за Период (тыс.руб)	На 31.12.2022 (тыс.руб)
1.Запасы	199 051	462 158	656 880
В том числе:			
Незавершенное производство (прямые расходы, определенные учетной политикой)	112 193	144 819	257012
Строительные материалы	24 337	182 401	206 738
Строительные материалы пере- данные подрядным организаци- ям	62 332	130 798	193 130
Прочие	189	-189	
2.Дебиторская задолженность	92 580	171 054	263 634
3.Кредиторская задолженность	170 254	107 898	278 152
4.Заемные средства	1 081 872	2 313 199	3 395 071

Дебиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 263 634 тыс. руб., в т.ч. 262 861 тыс. руб. – авансы поставщикам и подрядчикам.

Для целей исправления ошибок под существенной понимается ошибка, превышающая 5% от валюты баланса.

Величина чистых активов на 31.12.202 отрицательная и составляет – 24 283 тыс. руб. Данная ситуация является нормальной до ввода в эксплуатацию жилых домов, планируемых к строительству. В 2023г. планируется увеличение уставного капитала Общества.

Выбранным методом признания доходов и расходов Общества является метод начисления.

В проверяемом периоде выручка по основному виду деятельности отсутствует.

Сумма расходов за период составила 11 615 тыс. руб. В том числе: Прочие расходы 5555 тыс.руб. Прочие расходы это расходы на услуги банка за 2022 год.

Проценты к уплате по полученным займам составили 6 060 тыс.руб.

Оценочные обязательства:

Резерв на оплату отпусков не создавался в связи с несущественностью суммы.

Формирование резервов:

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Прочие резервы не создавались в связи с отсутствием обстоятельств для их создания.

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008г. № 48н.

Связанные лица ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»

1.Ярошенко Александр Иванович

2.АО «РУССКАЯ ЕВРОПА»

3.ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

4.ООО «ВЕСТА»

5.ООО «БАЗА»

6.ООО «Карьер Механизация»

Операции со связанными сторонами

1. АО РУССКАЯ ЕВРОПА - взнос в имущество в размере 27 790 тыс.руб. (добавочный капитал).

2.Выплаты в пользу руководства Общества являются выплаты по окладам по трудовым договорам. Суммы выплат в пользу Директора Ярошенко А.И. в 2022г. составили 1 665 тыс.руб. с учетом НДФЛ.

3.ООО «БАЗА» произведены расчеты за арендованные помещения за 2022г. в сумме 1633 тыс.руб.

4.ООО «ВЕСТА» произведены расчеты за оказанные риэлторские услуги, рекламные услуги за 2022 г. в сумме 52 318 тыс.руб.. На 31.12.2022 числятся задолженность по договорам займа в сумме 9 309 тыс.руб. и 4 378 тыс.руб. за оказанные услуги

5.ООО «Карьер Механизация» произведены расчеты за оказанные услуги техники при выполнении работ на объекте в 2022г. на сумму 37 873 тыс.руб.

За период между завершением финансового года и датой окончания формирования (и представления) годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют события и обстоятель-

ства, оказывающие существенное влияние на показатели финансового состояния экономического субъекта, а также условные факты хозяйственной деятельности.

Обстоятельства к раскрытию в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности» отсутствуют.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Условные обязательства и условные активы.

Обеспечение обязательств выданных и полученных.

Условные активы в организации отсутствуют.

Условные обязательства – залог доли в уставном капитале ООО Специализированный застройщик ИК Авангардинвестпроект в обеспечение обязательств по кредитным договорам между ООО Специализированный застройщик ИК Авангардин-вестпроект и АО Банк дом.РФ

### Информация об учетной политике.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом б/н от 01.10.2020г. , внесены изменения с 2021г. в связи с применением ФСБУ «Запасы» 5/2019., внесены изменения с 2022г. в связи с переходом на применение новых стандартов ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- Ответственность за бухгалтерский учет в организации несет руководитель.
- Для бухгалтерского учета организация использует в качестве Рабочего плана счетов План счетов, утвержденный приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.
- Организация амортизирует основные средства линейным способом.
- Объекты основных средств, стоимостью в пределах лимита, но не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов;
- ФСБУ «Запасы» 5/2019 применяется с 2021г.
- Малоценные основные средства учитываются в составе запасов
- Переоценка запасов производится на конец отчетного периода.
- Запасы для управленческих нужд в составе запасов не учитываются
- Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.;
- При отпуске материалов в производство и ином выбытии организация оценивает их по средней себестоимости.
- Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.
- Расходы на собственное содержание (материалы, заработную плату сотрудников, страховые взносы в государственные внебюджетные фонды и другие) учитываются на счете 20.33 "Содержание заказчика-застройщика".
- Учет расходов на строительство объектов недвижимости производится на счет 08.33 «Строительство объектов недвижимости» в разрезе объекта строительства.
- Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".
- Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:
  - - срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.
- Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и



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

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

Переходные положения.

- В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.
- В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 организация отражает последствия изменения учетной политики перспективно.
- В связи с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» сравнительные показатели не пересчитываются за периоды, предшествующие отчетному, корректировка проводится единовременно на конец периода, предшествующего отчетному.

Директор



Ярошенко А.И.



Пролито, промывка  
Ростов № 41

