



Центр налоговых экспертиз и аудита

Общество с ограниченной ответственностью
197183, Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, помещение 22Н, комн. 3
тел./факс (812) 430-31-54, 430-97-81, 430-59-98, 430-64-43
e-mail: office@tax-expert.ru

Исх. № *ЛК 528/11*
От *26.04.2023*

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА о бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Ленинградской области 1»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

Санкт-Петербург

2023

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам

ООО «Спецзастройщик ЛО 1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ленинградской Области 1» (ОГРН 1194704008311), 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 (в текстовой и табличной формах), 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 Ленинградской Области 1» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел «Корректировка и уточнение бухгалтерской (финансовой) отчетности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указано, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную, датированную 31.03.2023, а также приведена информация об основаниях составления исправленной бухгалтерской отчетности. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочая информация, отличная от годовой бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает сведения, размещенные в единой информационной системе жилищного строительства согласно требованиям Федерального Закона № 214-ФЗ, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие 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.

Генеральный директор
(ОРНЗ 21606088577)



А.Н. Миронин

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606088555)

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to S.N. Efremova.

С.Н. Ефремова

ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита»,
197183, г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, лит. А, пом. 22Н, комн.3
ОРНЗ 11606054310

« 26 » апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

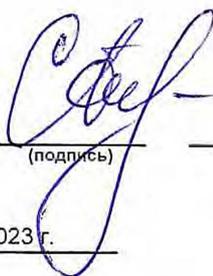
		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ленинградской области 1"	ИНН	37338656		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4705080620		
Вид экономической деятельности	Деятельность 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)	188300, Ленинградская обл, Гатчинский р-н, Гатчина г, Соборная ул, д. № 106, пом. 28				
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 "Центр налоговых экспертиз и аудита"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7814121790		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027807568480		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	126 705	66 817	6 809
	в том числе:				
5200	Основные средства	1151	114 665	56 381	677
5240	Внеоборотные активы	1152	8 774	5 537	6 132
5204	Имущество, полученное по договору лизинга	1153	3 266	4 899	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	36 313	42 841	2 287
	Прочие внеоборотные активы	1190	15	-	3
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		15	-	3
	Итого по разделу I	1100	163 033	109 658	9 100
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	3 459 446	633 707	371 114
	в том числе:				
5407	Затраты на строительство многоквартирных домов	1211	3 431 255	600 563	371 114
5401	Материалы	1212	499	545	-
5405	Затраты в незавершенном производстве	1213	5 676	1 462	-
5402	Жилые помещения	1214	22 016	31 137	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 627	11 028	1 648
5510	Дебиторская задолженность	1230	2 155 731	3 109 402	2 084 584
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	217 592	761 194	343 813
5513	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1232	65 058	20 012	228 236
5514	Обязательства дольщиков	1233	1 872 487	2 328 194	1 512 535
	Расчеты по налогам и сборам	1234	-	2	-
5513	Расчеты с персоналом по оплате труда	1235	2	-	-
5513	Расчеты с подотчетными лицами	1236	5	-	-
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	1237	587	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	68 689	2 191	17 673
	Прочие оборотные активы	1260	15	17 103	49
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		15	17 103	49
	Итого по разделу II	1200	5 710 508	3 773 431	2 475 069
	БАЛАНС	1600	5 873 541	3 883 089	2 484 169

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(43 083)	(155 647)	(3 040)
	в том числе: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	1371	114 131	-	-
	Итого по разделу III	1300	(43 073)	(155 637)	(3 030)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	830 122	74 644	-
	в том числе:				
5553	Займы полученные	1411	813 040	74 600	-
5555	Проценты по займам	1412	17 083	44	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 059	6 271	1 528
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	980	-	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		980	-	-
	Итого по разделу IV	1400	850 161	80 915	1 528
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	1 472 514	935 247
	в том числе:				
	Займы полученные	1511	-	1 043 779	924 500
	Проценты по займам	1512	-	21 743	10 747
	Кредиты полученные	1513	-	405 212	-
	Проценты по кредитам	1514	-	1 780	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	5 064 488	2 485 297	1 550 424
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	96 378	150 936	37 888
5566	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1522	2 524	6 003	1
5567	Обязательства застройщика	1523	4 956 815	2 328 194	1 512 535
5566	Расчеты с покупателями	1524	19	1	-
5563	Расчеты по налогам и сборам	1525	8 752	163	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	1 034	-	-
	Прочие обязательства	1550	930	-	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	1551	930	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 066 452	3 957 811	2 485 671
	БАЛАНС	1700	5 873 541	3 883 089	2 484 169

Руководитель



(подпись)

Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ленинградской области 1"</u>		37338656		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4705080620		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	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.
6.1	Выручка	2110	209 266	22 208
6.2	Себестоимость продаж	2120	(30 272)	(199 144)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	178 994	(176 936)
6.2	Коммерческие расходы	2210	(5 251)	-
6.2	Управленческие расходы	2220	(11 055)	(611)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	162 688	(177 547)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.3	Проценты к получению	2320	3 992	23
6.3	Проценты к уплате	2330	(16 354)	(3 058)
6.3	Прочие доходы	2340	718	8 697
6.3	Прочие расходы	2350	(9 365)	(16 532)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	141 679	(188 417)
	Налог на прибыль	2410	(27 548)	35 810
	в том числе:			
7	текущий налог на прибыль	2411	(8 232)	-
7	отложенный налог на прибыль	2412	(19 316)	35 810
	Прочее	2460	-	-
3311	Чистая прибыль (убыток)	2400	114 131	(152 607)

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	(1 566)	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	в том числе: Корректировка по ФСБУ 6(2020)	2521	(1 566)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	112 565	(152 607)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2022	
37338656	
4705080620	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ленинградской области 1"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	-	-	-	(3 040)	(3 030)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(152 607)	(152 607)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(152 607)	(152 607)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	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	-	-	-	(155 647)	(155 637)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	112 565	112 565
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	114 131	114 131
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Корректировка по ФСБУ 6(2020)	3317	-	-	-	-	(1 566)	(1 566)
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	10	-	-	-	(43 083)	(43 073)

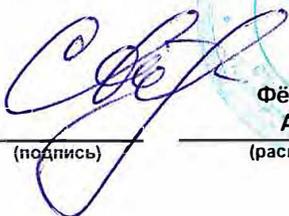
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	(43 072)	(155 637)	(3 030)

Руководитель



(подпись)


Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ленинградской области 1"		37338656		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4705080620		
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 845 396	1 752 935
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	20	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступление с эскроу счетов по исполнительным договорам долевого участия	4114	4 814 691	1 525 670
Возврат обеспечения	4115	13 886	227 236
Проценты по денежным средствам в банке	4116	3 981	24
прочие поступления	4119	12 818	5
Платежи - всего	4120	(4 017 434)	(2 296 026)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(61 015)	(1 303)
в связи с оплатой труда работников	4122	(31 792)	(13)
процентов по долговым обязательствам	4123	(159 474)	(44 411)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Оплата поставщикам для строительства МКД	4125	(3 712 094)	(2 216 369)
Обеспечения по контрактам	4126	(49 012)	(10 255)
прочие платежи	4129	(4 047)	(23 675)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	827 962	(543 091)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 900)	(69 236)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 013)	(8 460)
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	-	-

оплата поставщикам для строительства объектов	4225	(48 568)	(60 776)
прочие платежи	4229	(1 319)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(50 900)	(69 236)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 331 161	2 066 678
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 331 161	2 066 678
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	(4 041 725)	(1 469 833)
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	(4 041 725)	(1 467 587)
прочие платежи	4329	-	(2 246)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(710 564)	596 845
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	66 498	(15 482)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 191	17 673
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	68 689	2 191
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Фёдоров Степан
Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	61 644	(364)	71 229	(1 759)	192	(13 011)	-	-	131 114	(13 183)
	5210	за 2021г.	684	(6)	60 960	-	-	(357)	-	-	61 644	(364)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	2 669	(204)	666	(1 759)	192	(122)	-	-	1 577	(133)
	5211	за 2021г.	684	(6)	1 986	-	-	(197)	-	-	2 669	(204)
Здания (котельная Подпорожье)	5202	за 2022г.	48 076	(160)	-	-	-	(1 923)	-	-	48 076	(2 083)
	5212	за 2021г.	-	-	48 076	-	-	(160)	-	-	48 076	(160)
Здания (котельная Луга)	5203	за 2022г.	-	-	65 238	-	-	-	-	-	65 238	-
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства (лизинговое имущество, на балансе Общества)	5204	за 2022г.	4 899	-	-	-	-	(1 633)	-	-	4 899	(1 633)
	5214	за 2021г.	-	-	4 899	-	-	-	-	-	4 899	-
Офисное оборудование	5205	за 2022г.	-	-	2 285	-	-	(294)	-	-	2 285	(294)
	5215	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5206	за 2022г.	5 999	-	3 040	-	-	(9 039)	-	-	9 039	(9 039)
	5216	за 2021г.	-	-	5 999	-	-	-	-	-	5 999	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)
2.2. Незавершенные капитальные вложения

с.2

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.	5 537	72 181	-	(68 944)	8 774
	5250	за 2021г.	6 132	61 955	(1 590)	(60 960)	5 537
в том числе:	5241	за 2022г.	-	666	-	(666)	-
	5251	за 2021г.	-	1 986	-	(1 986)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	4 542	43 534	-	(48 076)	-
Здания (котельная Подпорожье)	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	4 899	-	(4 899)	-
Транспортные средства (лизинговое имущество, на балансе Общества)	5244	за 2022г.	-	3 040	-	(3 040)	-
	5254	за 2021г.	-	5 999	-	(5 999)	-
Другие виды основных средств	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	1 590	-	(1 590)	-	-
Объект незавершенного строительства Сеть ливневой канализации (Дружная горка)	5246	за 2022г.	5 537	59 701	-	(65 238)	-
	5256	за 2021г.	-	5 537	-	-	5 537
Здания (котельная Луга)	5247	за 2022г.	-	1 153	-	-	1 153
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Водопроводная сеть Лодейное поле	5248	за 2022г.	-	6 517	-	-	6 517
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Водопроводная сеть Сясьстрой уч№4	5249	за 2022г.	-	318	-	-	318
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Шлиссельбург Котельная	-	за 2022г.	-	786	-	-	786
	-	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

с.4

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						начисление процентов (включая доведенную первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость				накопленная коррек- тировка
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)
 3.2. Иное использование финансовых вложений

с.5

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



(Handwritten signature)
 Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 25.04. 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

С.6

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.	633 707	-	633 707	4 385 136	(1 559 396)	-	X	3 459 446	-	3 459 446	
	5420	за 2021г.	371 114	-	371 114	1 934 411	(1 671 818)	-	X	633 707	-	633 707	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	545	-	545	10 720	(2 630)	-	(8 135)	499	-	499	
	5421	за 2021г.	-	-	-	7 870	(7 325)	-	-	545	-	545	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	31 137	-	31 137	-	(9 121)	-	-	22 016	-	22 016	
	5422	за 2021г.	-	-	-	34 051	(2 914)	-	-	31 137	-	31 137	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	429	(429)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	1 462	-	1 462	6 293	(4 059)	-	1 980	5 676	-	5 676	
	5425	за 2021г.	-	-	-	1 462	-	-	-	1 462	-	1 462	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты по строительству многоквартирных жилых домов	5407	за 2022г.	600 563	-	600 563	4 367 694	(1 543 157)	-	6 155	3 431 255	-	3 431 255	
	5427	за 2021г.	371 114	-	371 114	1 891 028	(1 661 579)	-	-	600 563	-	600 563	

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

4.2. Запасы в залоге

с.7

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)
 15.04.2023г.

Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

с.8

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	поступление	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	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, операциям)
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	3 109 402	-	4 504 687	-	(5 457 821)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	2 084 584	-	2 448 851	-	(1 424 033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	1 123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	761 195	-	110 362	-	(653 965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2021г.	343 813	-	606 429	-	(189 048)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	20 014	-	45 077	-	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2021г.	228 236	-	12 414	-	(220 636)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	2 328 194	-	4 348 125	-	(4 803 832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021г.	1 512 535	-	1 830 008	-	(1 014 349)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства должников	5500	за 2022г.	3 109 402	-	4 504 687	-	(5 457 821)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	2 084 584	-	2 448 851	-	(1 424 033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																		

23

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

с.9

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
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 кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	74 644	1 060 440	38 121	(333 082)	-	-	830 122	
	5571	за 2021г.	-	74 600	44	-	-	-	74 644	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	74 600	1 050 440	-	(312 000)	-	-	813 040	
	5573	за 2021г.	-	74 600	-	-	-	-	74 600	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по займам	5555	за 2022г.	44	-	38 121	(21 082)	-	X	17 083	
	5575	за 2021г.	-	-	44	-	-	X	44	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	3 957 811	7 292 939	117 862	(6 303 587)	-	-	5 065 025	
	5580	за 2021г.	2 485 671	3 141 617	23 523	(1 693 000)	-	-	3 957 811	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	150 936	40 949	1 200	(96 707)	-	-	96 378	
	5581	за 2021г.	37 888	117 302	-	(4 254)	-	-	150 936	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	163	8 589	-	-	-	-	8 752	
	5583	за 2021г.	-	163	-	-	-	-	163	
кредиты	5564	за 2022г.	406 992	2 685 934	49 833	(3 142 760)	-	-	406 992	
	5584	за 2021г.	-	406 212	1 780	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	1 065 522	66 828	66 828	(1 132 350)	-	-	1 065 522	
	5585	за 2021г.	935 247	1 043 779	21 743	(935 247)	-	-	3 079	
прочая	5566	за 2022г.	6 004	1 080	-	(4 005)	-	-	6 004	
	5586	за 2021г.	1	6 003	-	-	-	-	-	
Обязательства застройщика	5567	за 2022г.	2 328 194	4 556 386	-	(1 927 765)	-	X	4 956 815	
	5587	за 2021г.	1 512 935	1 589 158	-	(753 499)	-	X	2 328 194	
	5560	за 2022г.	4 032 455	8 343 379	155 863	(6 636 689)	-	-	5 895 147	
Итого	5570	за 2021г.	2 485 671	3 216 217	23 567	(1 693 000)	-	X	4 032 455	

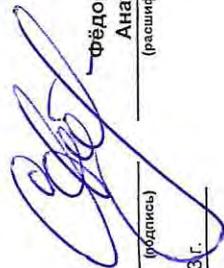
24

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс. руб.)

с. 10

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 _____
 (подпись)
 Федоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

25.04.2023 г.

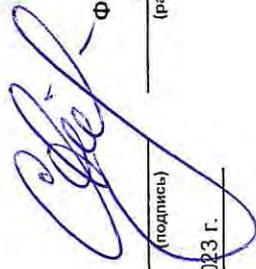
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

с.11

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 504 615	418
Расходы на оплату труда	5620	25 120	3
Отчисления на социальные нужды	5630	7 409	1
Амортизация	5640	13 011	346
Прочие затраты	5650	839 341	200 449
Итого по элементам	5660	4 389 496	201 217
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(4 369 132)	(1 462)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	9 121	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	29 485	199 755

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


 Руководитель (подпись) _____
 Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

25.04. 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)
 7. Оценочные обязательства

с.12

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1 034	-	-	1 034



Руководитель _____
 (подпись)
 26.04. 2023 г.

Фёдоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Спецзастройщик ЛО 1" (ИНН 4705080620) за 2022 год (тыс.руб.)

8. Обеспечения обязательств

с. 13

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 766 171	2 328 194	1 512 535
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	21 207	2 619 623	427 100
в том числе:				
5811		-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Федоров Степан
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

д.б. 04. 2023 г.

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой)
отчетности ООО
«СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1»
за 2022 год**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Корректировка и уточнение бухгалтерской (финансовой) отчетности

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, датированную 31.03.2023. Причина исправления – внесение корректирующих сведений в связи с технической недоработкой программного обеспечения. В апреле 2023 года в отчетность ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» были внесены исправления в части:

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	Данные с учетом корректировки на 31.12.2022, Тys. руб.	Данные первичной отчетности на 31.12.2022, Тys. руб.	Разница, тыс. руб.
АКТИВ				
Запасы в том числе:	1210	3 459 446,00	3 531 826,00	-72 380,00
Затраты на строительство многоквартирных домов	1211	3 431 255,00	3 503 636,00	-72 380,00
Дебиторская задолженность в том числе:	1230	2 155 731,00	2 155 997,00	-266,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	217 674,00	217 592,00	-82,00
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1232	65 058,00	65 242,00	-184,00
Расчеты с подотчетными лицами	1236	5,00	4,00	1,00
Баланс	1600	5 873 541,00	5 946 187,00	-72 646,00
ПАССИВ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в том числе:	1370	- 43 083,00	- 43 426,00	343,00
Прибыль отчетного года	1371	114 131,00	113 788,00	343,00
Долгосрочные обязательства				-
Отложенные налоговые обязательства	1420	19 059,00	19 402,00	- 343,00
Кредиторская задолженность в том числе:		5 064 488,00	5 137 134,00,00	-72 646,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	96 378,00	96 460,00	- 82,00
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1522	2 524,00	2 708,00	- 184,00
Обязательства застройщика	1523	4 956 815,00	5 029 195,00	-72 380,00
Баланс	1700	5 873 541,00	5 946 187,00	-72 646,00

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	Данные с учетом корректировки на 31.12.2022, тыс. руб.	Данные первичной отчетности на 31.12.2022, тыс. руб.	Разница, тыс. руб.
Налог на прибыль	2410	27 548,00	27 891,00	- 343,00
Отложенный налог на прибыль	2412	19 316,00	19 659,00	- 343,00
Чистая прибыль(убыток)	2400	114 131,00	113 788,00	343,00

Настоящие пояснения отражают достоверную информацию, что бухгалтерская (финансовая) отчетность после внесения изменений не содержит ошибок и заменяет предоставленную ранее отчетность, с описанием внесенных корректировок.

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Застройщик Ленинградской области 1».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Спецзастройщик ЛО 1».

Адрес: 188300, Ленинградская область, район Гатчинский, город Гатчина, улица Соборная,
дом 10Б, литера Б1, помещение 28.

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за
основным государственным регистрационным номером 1194704008311, о чем выдано
свидетельство МИ ФНС № 7 по Ленинградской области.

Уставный капитал Общества 10 000 (Десять тысяч) рублей.

В соответствии с Уставом ООО «Спецзастройщик ЛО 1» органами управления Общества
являются:

Общее собрание участников Общества;

Единоличный исполнительный орган (Управляющая организация). Высший орган
управления – Общее собрание участников Общества.

Очередное Общее собрание участников Общества проводится не ранее, чем через два
месяца и не позднее, чем через четыре месяца после окончания финансового года.

На основании Протокола № 2 Общего собрания участников Общества от 16 сентября 2019
года, полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей
организации - Обществу с ограниченной ответственностью «Управление проектами» (ОГРН
1194704006155, ИНН 4705080186).

Протоколом №1 внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной
ответственностью «Управление проектами» от 01.06.2022 года, единогласным решением, «01»
июня 2022 года в соответствии с положениями пункта 2 части 1 статьи 278 ТК РФ прекращены
полномочия Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управление
проектами» - Сидельникова Виктора Александровича и досрочно расторгнут трудовой договор
№1ГД/2019 от 18 марта 2019 года. 01 июня 2022 года единогласным решением избран
Генеральный директор ООО «Управление проектами» Фёдоров Степан Анатольевич, начиная с 02
июня 2022 сроком на 5 (пять) лет.

Состав участников на 31.12.2022:

- АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
АО "ЛЕНОБЛАИЖК"

Наименование организации	Доля в уставном капитале	Доля в уставном капитале
	на 31.12.2022, %	на 31.12.2021, %
АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"	51	51
АО "ЛЕНОБЛАИЖК"	49	49

Общество имеет обособленное подразделение по адресу: 190103, 11-ая Красноармейская ул., д. 11, стр. 1, без самостоятельного баланса и без отдельного счета, зарегистрированное 01 ноября 2022 года. Обособленному подразделению присвоен КПП 783845001.

Среднесписочная численность работающих на 31.12.2022: 23 (двадцать три) человека.
Среднесписочная численность работающих на 31.12.2021 составила: 0 (Ноль) человек.

Основным видом деятельности Общества, который является преобладающим и имеет приоритетное значение, является: строительство многоквартирных домов в рамках реализации программы «Расселение аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах».

2. Особенности учетной политики

Бухгалтерский учет в ООО «Спецзастройщик ЛО 1» ведется в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ, действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) и рабочим Планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ №94н, Учетной политикой Общества на 2022 год. При составлении бухгалтерской отчетности Общество не допускало отступлений от правил, установленных Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 №43н (ПБУ 4/99).

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского и налогового учета составлена в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) и утверждена Приказом № 11-ОД от 30.12.2021.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

– допущение непрерывной деятельности организации: Общество не намерено прекращать

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
свою деятельность в обозримом будущем (его обязательства будут погашаться в установленном порядке);

- допущение последовательности принятой учетной политики;
- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: каждая хозяйственная операция отражается в учете в том отчетном периоде, в котором она имела место.

Учетная политика применяется последовательно из года в год.

Учетная политика обеспечивает единство методики при организации и ведении бухгалтерского учета в Обществе и достоверность всех видов отчетности. Способы ведения бухгалтерского учета последовательно применяются от даты регистрации Общества.

2.1 Основные положения Учетной политики и сведения об отдельных активах и обязательствах

2.1.1. Собственные и арендованные основные средства, капитальные вложения:

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (п. 49 ФСБУ 6/2020). Общество не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Организация единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

К основным средствам относятся активы стоимостью более 100 000 рублей, используемые при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течение срока более 12 месяцев. Активы стоимостью менее 100 000 рублей, независимо от срока использования, учитываются в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации, объектов основных средств, производится линейным способом. Срок полезного использования по вновь вводимым объектам определяется по их видам

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
исходя из предполагаемого срока его использования, на основании рекомендаций технических
служб и ожидаемого срока полезного использования, а также с учетом Классификации основных
средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства
Российской Федерации от 01.01.2002 № 1, на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 в 2022 году произошло списание объектов
основных средств, первоначальной стоимостью менее установленного лимита, на сумму 1 566 тыс.
рублей за счет нераспределенной прибыли с последующим отнесением на забалансовые счета учета,
в целях контроля за их движением.

2.1.2. Учет затрат на строительство

Объект строительства - каждое отдельно стоящее здание или сооружение со всем
относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, галереями, эстакадами,
внутренними инженерными сетями водоснабжения, канализации, газопроводов, теплопроводов,
электроснабжения, радиофикации, подсобными и вспомогательными надворными постройками,
благоустройством и другими работами.

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на
счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Объектом учета является фактическая стоимость объекта строительства, которая
складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных
затрат, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектной документацией
и иными нормативными документами, регулирующими процесс застройки и землепользования.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных
периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на
счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», составляют незавершенное строительство.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь инвесторов до окончания
строительства, приходятся на баланс Общества для последующей продажи, по себестоимости,
сложившейся в процессе строительства на счете 43 «Готовая продукция»:

- квартиры с учетом НДС;
- нежилые помещения без учета НДС.

Себестоимость нежилых помещений рассчитывается по процентному соотношению доли
нежилых помещений в общем объеме построенного объекта.

2.1.3. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение или изготовление.

Формирование фактической себестоимости запасов осуществляется на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

В фактическую себестоимость запасов включаются также транспортно-заготовительные расходы, связанные с доставкой и затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, если они формируются до момента принятия их к бухгалтерскому учету.

Не включаются в фактические затраты на приобретение запасов общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением запасов.

Списание стоимости запасов производится по средней себестоимости, как в бухгалтерском, так и в налоговом учете.

Остатки готовой продукции на складе в Обществе оцениваются по фактической производственной себестоимости.

2.1.4. Доходы

Доходы и расходы Общества отражаются в бухгалтерском учете по методу «начисления», т.е. по факту их совершения, а не по факту фактического получения или уплаты денежных средств. Бухгалтерский учет доходов и расходов Общества ведется нарастающим итогом с начала года.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод; Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

быть определены.

Выручка признается Обществом в соответствии с п.13 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) по завершении выполнения работ, в размере вознаграждения застройщика, определенного как экономия средств финансирования строительства.

2.1.5. Расходы

Общехозяйственные расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы, связанные с образованием резервов:

Бухгалтерский учет	Налоговый учет
Оценочные обязательства	
Оценочное обязательство на оплату отпусков	не предусмотрен
Оценочное обязательство по судебным искам	не предусмотрен
Оценочные резервы	
Резерв по сомнительным долгам	не предусмотрен
Резерв под снижение стоимости запасов (ФСБУ 6/2020)	не предусмотрен

Оценочные обязательства отражаются Обществом в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства». Обществом формируется резерв предстоящей оплаты отпускных работникам, что является краткосрочным характером обязательств. Резерв на оплату отпусков сотрудников формируется на 31 декабря отчетного периода.

Расходы по кредитам (займам) включаются в состав прочих операционных расходов по мере их начисления.

Проценты по полученным займам и кредитам, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в его первоначальную стоимость. При этом включение процентов по полученным займам и кредитам в первоначальную

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

стоимость инвестиционного актива прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. Включение процентов по займам и кредитам, полученным по договорам без четко указанной цели, но использованным для приобретения инвестиционного актива, осуществляется пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

2.1.6. Учет расчетов по кредитам и займам

Сумма обязательства по полученному кредиту (займу) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в размере фактически полученных средств и не погашенных на отчетную дату.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в учете и отчетности с учетом причитающихся процентов.

Аналитический учет кредитов и займов ведется:

- в разрезе краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов;
- в разрезе каждого договора;
- с выделением начисленных процентов по каждому договору.

Начисленные суммы процентов за пользование заемными средствами учитываются обособленно на отдельном субсчете по мере начисления независимо от факта их оплаты.

Проценты по полученным займам (кредитам) признаются в составе прочих расходов ежемесячно на последнее число отчетного месяца.

При использовании заемных средств, непосредственно привлеченных для приобретения (строительства) инвестиционных активов, проценты, возникающие по таким договорам, включаются в стоимость таких активов.

Включение процентов по полученным займам (кредитам) в стоимость инвестиционного актива прекращается на более раннюю из двух дат:

- с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения, сооружения

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
и (или) изготовления инвестиционного актива;

- с первого числа месяца, следующего за месяцем начала использования инвестиционного актива (если фактическая эксплуатация инвестиционного актива началась до завершения работ по его приобретению, сооружению и (или) изготовлению).

После этой даты проценты по полученным заемным средствам включаются в состав прочих расходов.

Проценты по полученным займам (кредитам), связанные с приобретением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования заемных средств в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

При приостановке работ, связанных со строительством (приобретением, изготовлением) инвестиционного актива, на срок более трех месяцев включение процентов по займам в первоначальную стоимость приостанавливается. Проценты, приходящиеся на период прекращения работ, подлежат отнесению на прочие расходы. Проценты по полученным займам (кредитам), связанные с приобретением отдельных объектов основных средств и прочих активов, не квалифицируемых в качестве инвестиционного актива, учитываются по мере их начисления в составе прочих расходов, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются в составе прочих расходов по мере их начисления (единовременно).

Обязательства по кредитам и займам представляются в бухгалтерской отчетности как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Учет долгосрочных, краткосрочных займов, а также краткосрочных частей долгосрочных займов осуществляется на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

2.2 Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок не более 90 дней. Денежные потоки в рамках деятельности по строительству МКД по договорам долевого участия отражаются с учетом НДС, поскольку указанные денежные потоки связаны с операциями, не облагаемыми НДС. Сумма НДС, для целей отражения в отчете о движении денежных средств, отражается в составе

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
денежных потоков развернуто, поскольку 99% составляют денежные потоки, связанные с операциями, не облагаемыми НДС.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества за 2022 год, направленные поставщикам (подрядчикам) для строительства многоквартирных жилых домов, для исполнения обязательств по муниципальным контрактам, на право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилого фонда, отнесены к денежным потокам от текущих операций, в связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

2.3 Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.4 Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности нет.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах

3.1 Основные средства

По состоянию на 31.12.2022 балансовая стоимость основных средств Общества составляет 117 931 тыс. руб.

При переходе на ФСБУ 6/2020 был произведен анализ пересмотра сроков полезного использования и определения ликвидационной стоимости по объектам основных средств, по результатам анализа комиссия пришла к выводу, что пересмотр сроков полезного использования не требуется, существенная ликвидационная стоимость не определена.

Определенные сроки полезного использования существенно не отличаются от сроков, указанных в Классификаторе №1. Инвестиционная недвижимость отсутствует.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода представлено в Приложениях к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Обществом заключены договоры лизинга, по которым предметы по договорам лизинга учитываются на балансе Общества:

№	Контрагент	№ договора	Предмет договора	Срок действия договора	Сумма лизинговых платежей			
					на 2021 год	на 2022 год	на 2023 год	на 2024 год
1	ООО "ЛК "ЭВОЛЮЦИЯ"	Договор лизинга № 2021_11214 от 07.12.2021 г.	Peugeot 31053A	07.11.24	1 494	897	897	744
2	ООО "ЛК "ЭВОЛЮЦИЯ"	Договор лизинга № 2021_11372 от 09.12.2021 г.	RENAULT Sandero	09.11.24	642	427	427	361

Таким образом, расчеты в рамках договоров лизинга будут производиться в будущих отчетных периодах. Общество использует право согласно п.11 ФСБУ 25/2018 не признавать право пользования активом и арендное обязательство по договорам со сроком аренды не более 12 месяцев, а также в отношении объектов, рыночная стоимость предметов аренды без учета износа по которым не превышает 300 000 руб., если указанные объекты не предполагается сдавать в субаренду и договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа.

По состоянию на 31.12.2022 у Общества на учете состоят следующие арендованные объекты, по которым не признаются права пользования активом. Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Арендованные основные средства, числящиеся на забалансовом учете:

Номенклатурная группа:	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Офисное помещение, расположенное по адресу: 2 кв.м Гатчина, Соборная, 10б (ежемесячный арендный платеж: 5 000 рублей 00 коп, в т.ч. НДС) – договор от 01.12.2021 – заключен на 11 (Одиннадцать) месяцев.	46	46
Земельные участки, для строительства многоквартирных домов.	1 008	1 129

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Номенклатурная группа:	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Офисное помещение, расположенное по адресу (181 кв.м): СПб, 11-я Красноармейская ул., д.11, стр.1 (ежемесячный арендный платеж: 271 500 рублей 00 коп, без НДС) – договор от 23.09.2022, заключен на 11 (Одиннадцать) месяцев.	-	2 987
Договоры лизинга автомобилей:		
RENAULT Sandero Logan серый: B929 PT147 (ежемесячный арендный платеж: 42 000 рублей 00 коп, в т.ч. НДС) – договор до 31.12.2022.	-	990
RENAULT Sandero Logan Stepway черный: B951 PX147 (ежемесячный арендный платеж: 43 000 рублей 00 коп, в т.ч. НДС) – договор до 31.12.2022.	-	1 004
RENAULT Sandero Stepway красный: B493 PT147 (ежемесячный арендный платеж: 45 000 рублей 00 коп, в т.ч. НДС) – договор до 31.12.2022.	-	1 029
RENAULT Sandero Stepway светло-синий: B816 UP147 (ежемесячный арендный платеж: 57 000 рублей 00 коп, в т.ч. НДС) – договор до 31.12.2022.	-	1 549

3.2. Запасы

Строительство инвестиционных объектов

Незавершенное строительство инвестиционных объектов на конец отчетного периода составляет:

Адрес объекта строительства	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Большая Пустомержа, ул. Молодежная 11	418	558
Вознесенье, ул. Горная	1 827	1 827
Волхов 1, ул. Работниц уч. 8А	2 770	9 641
Волхов 2, Ярвенпя 7	1 194	1 194
Выборг, ул. Круговая	531	560
Ивангород_Федюнинского, 1мкр	17 214	-
Каменногорск, ул. Майская, уч. 34	871	10 441
Коммунар, ул. Железнодорожная, уч. 21	1 287	1 287
Красный Бор, ул. Комсомольская 24	389	389

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Адрес объекта строительства	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Лесколово_ул. Лесная, уч. 1А	29 563	-
Лодейное поле, ул. Лесная, уч. 18	58 119	-
Луга, (в т.ч. земельные участки: 622,316,317)	128 919	181 151
Подпорожье (в т.ч. корпуса: 3.1;3.2;4)	259 111	92 090
Рахья г.п.	267	267
Роцино, ул. Строителей 40	1 541	1 599
Сясьстрой_К.Маркса уч. №4	39 015	-
Сясьстрой, ул. Кольцевая, уч. 4	785	6 133
Тихвин, 1а микрорайон	48 055	-
Шлиссельбург, Леманский канал, уч. 15	2 331	12 958
Щеглово	236	376
Янега, ул Лесная, уч. 3	6 123	-
Итого	600 563	320 471

3.3. Дебиторская и кредиторская задолженности

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На конец 2022 года просроченная Дебиторская и Кредиторская задолженность отсутствует.

В состав прочей дебиторской задолженности включены:

Вид задолженности	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:	20 012	65 058
Расчеты по страхованию имущества (76.01)	40	15
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (76.05)	15	1 515
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	19 847	63 528

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

3.4. Сведения о заемных и кредитных обязательствах:

Контрагент/договор займа	задолженность по заемным средствам, полученным на 31.12.2021 (тыс.руб.)	задолженность по заемным средствам, полученным на 31.12.2022 (тыс.руб.)	срок погашения	лимит выдачи / остаток по договору (для действующих договоров займа)
АО "ЛенОблАИЖК"	1 118 379	813 040		
Договор займа №ДЗ-254/12-20 от 24.12.2020	19 779		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-376/04-21 от 14.04.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-383/05-21 от 11.05.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-405/06-21 от 17.06.2021	103 000		31.12.22	103 000
Договор займа №ДЗ-415/07-21 от 12.07.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-422/08-21 от 02.08.2021	58 000		31.12.22	58 000
Договор займа №ДЗ-423/08-21 от 02.08.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-424/08-21 от 05.08.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-473/10-21 от 04.10.2021	100 000		31.12.22	100 000
Договор займа №ДЗ-478/10-21 от 28.10.2021	100 000		31.12.22	100 000
Дог займ №ДЗ-480/11-21 от 01.11.2021	83 000		31.12.22	83 000
Договор займа №ДЗ-649/06-22 от 16.06.2022		150 000	31.12.24	150 000/0
Договор займа № ДЗ-673/07-22 от 21.07.2022		150 000	31.12.24	150 000/0
Договор займа № ДЗ-674/07-22 от 22.07.2022		124 796	31.12.24	124 796/0
Договор займа № ДЗ-675/07-22 от 28.07.2022		188 244	31.12.24	206 000/5 756

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Контрагент/договор займа	задолженность по заемным средствам, полученным на 31.12.2021 (тыс.руб.)	задолженность по заемным средствам, полученным на 31.12.2022 (тыс.руб.)	срок погашения	лимит выдачи / остаток по договору (для действующих договоров займа)
Договор займа № ДЗ-603/04-22 от 04.04.2022		100 000	31.12.24	100 000/0
Договор займа № ДЗ-607/04-22 от 18.04.2022		100 000	31.12.24	100 000/0
Договор займа № ДЗ-257/12-20 от 24.12.20	80 000		31.12.22	80 000
Договор займа ДЗ-518/12-21 от 22.12.2021	74 600		31.12.24	74 600
АО "АБ "РОССИЯ"	405 212	-		
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/008/21 от 21.06.21/ Тихвин	145 244		30.12.22	584 913
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/009/21 от 21.06.21/ Подпорожье 2	159 294		30.12.22	580 181
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/013/21 от 10.09.21/ Лодейное поле	59 492		30.12.22	536 275
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/015/21 от 10.09.21/ Лесколово	27 633		30.12.22	353 588
Кредитный договор № 00.19-6-1/01/017/21 от 22.10.21/ Ивангород	13 549		30.12.22	294 290

Заемные средства получены Обществом для целей реализации программы «Переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области».

На конец 2022 года Обществом погашена и отсутствует задолженность перед АО «АБ «РОССИЯ» по заемным средствам.

Пояснения к начисленным процентам по кредитам и займам за два отчетных года:

Показатель:	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Общая сумма процентов по кредитам и займам, включенная в состав инвестиционного актива	53 624	136 649

4. Движение денежных средств и эквивалентов

Денежные средства включают:

Наименование:	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	2 191	68 689

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31.12.2022 недоступны для использования.

Денежные средства имеют отражение в бухгалтерской отчетности в следующих значениях:

Показатели бухгалтерской отчетности:	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Стр. 1250 Бухгалтерского баланса	2 191	68 689
Стр. 4500 ОДДС	2 191	68 689

5. Чистые активы Общества

Стоимость чистых активов рассчитана в соответствии с Приказом МФ РФ от 28.08.2014 г. № 84н, которая определяется как разность между величиной активов и обязательств, за исключением доходов будущих периодов.

Наименование показателя	код строки бухгалтерского баланса	на 31 декабря 2021, тыс. руб.	на 31 декабря 2022, тыс. руб.
Активы	1600	3 883 089	5 874 077
Обязательства	1400 + 1500	4 038 726	5 917 150
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Чистые активы:		-155 637	-43 073

6. Информация о доходах и расходах организации

6.1 Расшифровка доходов по обычным видам деятельности

Общество осуществляет строительство многоквартирных жилых домов на территории Ленинградской области.

За 2019-2022 годы Обществом оформлены земельные участки, проведены изыскания, завершено проектирование, получено положительное заключение государственной экспертизы, несколько разрешений на строительство.

В 2022 году завершено строительство многоквартирных жилых домов в следующих муниципальных образованиях:

№ п/п:	Адрес строительного объекта:	Кадастровый номер земельного участка:
1	г. Подпорожье, пр-кт Кирова, д. 25 (3 этап строительства)	47:05:0104006:644
2	п. Янега, ул. Лесная, д.3	47:06:0403003:363
3	г. Лодейное поле, ул. Лесная, д. 18	47:06:0103001:1328
4	д. Лесколово, ул. Лесная, д. 1А	47:07:0113004:85
5	г. Сясьстрой, ул. Карла Маркса, д. 4	47:10:0601033:71
6	г. Тихвин, ул. Ярослава Иванова, д. 5	47:13:0000000:218
7	г. Ивангород, ул. Федюнинского, д. 15	47:21:0204001:27
8	г. Луга, Медведское шоссе, д. 15	47:29:0103017:622
9	г. Луга, Медведское шоссе, здание 15/1г (Котельная)	47:29:0103017:622

Ведется активное строительство в следующих муниципальных образованиях: г. Подпорожье (этапы 4-5, следующие корпуса: 3.1; 3.2; 4), г. Луга (в т.ч. корпуса: 2.1, 1.1, 1.2, 3.1, 3.2), г. Сясьстрой (ул. Кольцевая, уч. 4), г. Волхов (ул. Работниц), г. Каменногорск, г. Шлиссельбург (Ламанский канал, уч. 15).

Выручка признана Обществом в соответствии с п.13 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) по завершении работ по строительству объектов, в размере вознаграждения застройщика, определенного как экономия средств финансирования строительства, перерасход учтен в составе себестоимости продаж.

Выручка организации за 2022 год представлена в следующей таблице:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Объект/Номенклатурная группа:	Стоимость, рублей:
Волосово, ул. Зеленая	3 018 750,00
Дружная горка, Введенского 7	7 840 679,80
Подпорожье котельная	1 635 892,77
Подпорожье МКД к.2.1 этап 2	144 357 371,91
Подпорожье МКД к.2.2 этап 2	52 412 832,56
Итого Выручка:	209 265 527,04

В 2022 году в полном объеме по актам приема-передачи переданы квартиры по следующим объектам, согласно муниципальным контрактам:

Адрес объекта строительства	Муниципальный контракт	Финансовый результат (экономия (+) / перерасход (-), тыс. руб.
Подпорожское городское поселение, г. Подпорожье, пр-кт Кирова, д. 25	Администрация МО «Подпорожский муниципальный район» МК № 01453000238210000220001 от 24.05.2021 (корп. 2.2)	52 413
Подпорожское городское поселение, г. Подпорожье, пр-кт Кирова, д. 25	Администрация МО «Подпорожский муниципальный район» МК № 01453000238210000220001 от 24.05.2021 (корп. 2.1)	144 357
п. Янега, ул. Лесная, д.3	Администрация Янегского сельского поселения МК № 44/2022 от 02.11.2022	-573
п. Янега, ул. Лесная, д.3	Администрация Янегского сельского поселения МК № 0145300010021000219 от 13.12.2021	-9 698
г. Лодейное поле, ул. Лесная, д. 18	Администрация Лодейнопольского муниципального района МК № 0145300010022000174 от 03.10.2022	-479
г. Лодейное поле, ул. Лесная, д. 18	Администрация Лодейнопольского муниципального района МК № 19 от 19.10.2022	-323
г. Лодейное поле, ул. Лесная, д. 18	Администрация Лодейнопольского муниципального района МК № 0145300010021000171 от 31.08.2021	-6 020
Итого		179 677

Исходя из представленных данных можно сделать вывод: экономия застройщика составила 196 770 тыс. рублей, экономия произошла по строительству домов в Подпорожском г.п., г. Подпорожье, пр-кт Кирова, д. 25 (корпус 2.1 и 2.2). Перерасход застройщика в размере 17 093 тыс. рублей учтен в составе себестоимости. Частично переданы по актам приема-передачи в декабре 2022 года квартиры (39) по адресу: Ленинградская Область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Карла Маркса, уч. №4, КН:ЗУ

6.2 Расшифровка расходов по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках Таблица №6 «Затраты на производство».

Себестоимость продаж (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах) с расшифровкой по статьям представлена в таблице:

Себестоимость	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Гатчина, Красных Военлетов	2 914,00	-
Волосово, ул. Зеленая (квартира)		2 593
Дружная горка, Введенского 7 (квартира)		6 529
Подпорожье котельная		4 059
Перерасход застройщика	194 859,00	17 092
Прочее	1 371,00	
Итого:	199 144,00	30 272

Расшифровка Управленческих расходов:

Статьи затрат	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Аренда	50	937
Прочие затраты, (в т.ч. амортизация ОС для управленческих нужд)	557	9 954
Расходы на оплату труда	3	129
Отчисления на страховые взносы	1	35
Итого	611	11 055

Расшифровка Расходов на продажу:

Статьи затрат	за 2022, тыс. руб.
Коммунальные расходы по сданным объектам строительства	323
Прочие затраты	226
Расходы на оплату труда	3 615

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Отчисления на страховые взносы	1 087
Итого	5 251

6.3 Прочие доходы и расходы

Постатейно отразим прочие доходы и расходы Общества:

Прочие доходы	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Доходы от выбытия материально-производственных запасов	-	489
Возмещение понесенных расходов в целях строительства объектов	-	222
Право пользования земельным участком (сервитут)	1	7
Штрафы, пени и неустойки к получению (нарушение условий договора по строительству объекта)	8 696	
Итого	8 697	718
Прочие расходы	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Госпошлина	84	316
Комиссия банка за ведение ссудного счета	948	595
Комиссия за участие в аукционах	80	-
Комиссии по банковской гарантии, гарантийные обязательства	-	766
Прочие расходы	16	600
Прочие расходы по строительству	13 834	5 070
Услуги банков	428	642
Штрафы (пени, неустойки)	1 142	1 376
Итого	16 532	9 365

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
 Расчеты по процентам отразим в следующей таблице:

Проценты к получению:	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Проценты по депозиту и размещению денежных средств в виде неснижаемого остатка	23	3 992
Проценты к уплате:	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Проценты по займам полученным	3 058	16 354

7. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль Обществом ведется в соответствии с ПБУ 18/02. Временные разницы возникают в случае несовпадения по времени момента признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Применяемые Обществом налоговые ставки по налогу на прибыль: 3% - федеральный бюджет; 17% - бюджет субъектов РФ.

Отражение отложенных налоговых активов и обязательств в отчете о финансовых результатах:

Наименование показателя:	за 2021, тыс. руб.	за 2022, тыс. руб.
Сумма <i>условного дохода</i> по налогу на прибыль		40 637
Сумма <i>условного расхода</i> по налогу на прибыль	-37 683	-13 073
Постоянный налоговый доход отчетного периода (расход деятельности предприятия), повлекшие корректирование <i>условного расхода (условного дохода)</i> по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль	1 873	
Временные разницы отчетного периода, повлекшие корректирование <i>условного расхода (условного дохода)</i> по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, перерасчет <i>ОНА</i>	-	-16
Отложенный налог на прибыль	35 810	19 316
Налог на прибыль (2411)	0	8 232

8. Информация о связанных сторонах

Наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	ИНН	Характер отношений
Участники Общества		
АНО "ДИРЕКЦИЯ КРТ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"	4705074009	контроль
АО "ЛенОблАИЖК"	4707022630	влияние
Прочие связанные стороны		
ООО "УП"	4705080186	
ООО "РСО ЛО"	4705080676	
ООО "УК ЛО"	4705084448	
ООО "ПРОЕКТ 47"	4705080740	
ООО "СЗ ОХТИНСКИЙ"	4705080411	
ООО "ПК"	4707042919	
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	4707043662	

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Операции	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	437 109	3 444 751
Аренда имущества		
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	60	60
Приобретение товаров, работ, услуг		
- Прочие связанные стороны		
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	124 689	3 334 117
ООО "СЗ ОХТИНСКИЙ"	258 561	108
ООО "УП"	52 369	95 100
Прочие доходы		
- Прочие связанные стороны		
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	764	15 366
ООО "СЗ ОХТИНСКИЙ"	666	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Проценты по займам полученным	52 254	104 950
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	52 254	104 950
Получено денежных средств по договорам займа	1 118 600	1 050 440
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	1 118 600	1 050 440
Направлено денежных средств	1 867 790	4 478 581
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"	966 000	1 465 488
- Прочие связанные стороны		
ООО "СЗ ОХТИНСКИЙ"	208 665	26 895
ООО "УП"	101 935	98 936
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	591 190	2 887 262
Получено денежных средств	4	1 235
- Прочие связанные стороны		
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	4	1 235

Стоимостные показатели по незавершенным операциям на конец отчетного периода:

Операции	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	479 889	59 233
- Прочие связанные стороны		
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	478 967	52 456
ООО "УП"	922	6 777
Кредиторская задолженность	38 493	29 927
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК"		5
- Прочие связанные стороны		
ООО "СТРОИТЕЛЬ 47"	11 706	27 903
ООО "СЗ ОХТИНСКИЙ"	26 787	
ООО "УП"	-	2 019
Задолженность по полученным займам	1 118 379	813 040
- Участники Общества		
АО "ЛенОблАИЖК" (долгосрочные, более 12 месяцев)	74 600	813 040
АО "ЛенОблАИЖК" (в течение 12 месяцев)	1 043 779	
Задолженность по процентам	21 787	17 083
- Участники Общества		

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

АО "ЛенОблАИЖК" (долгосрочные, более 12 месяцев)	44	17 083
АО "ЛенОблАИЖК" (в течение 12 месяцев)	21 743	

10. Условные обязательства и условные активы, условные факты хозяйственной деятельности

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода обеспечения обязательств представлено в Приложениях к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках - Таблица 8. «Обеспечения обязательств». Общество ведет учет денежных средств на счетах эскроу, предназначенных для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару). Бухгалтерский учет денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонентов на открытые им счета эскроу, ведется Обществом на забалансовом счете 008. По состоянию на 31.12.2022 г. на счета эскроу поступили денежные средства, в рамках исполнения муниципальных контрактов, в размере 1 766 171 тыс. рублей.

На отчетную дату претензии или иски к Обществу отсутствуют. Обществу не известно о каких-либо непредъявленных претензиях и возможных к предъявлению санкциях за период с 1 января 2022 года по настоящее время, в которых принимало участие Общество и которые могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

11. События, произошедшие после отчетной даты

На 25.04.2023 года Обществом получены заемные денежные средства от АО «ЛенОблАИЖК» в размере 793 979 800 рублей 00 коп., исходя из этого на дату 25.04.2023 года числится задолженность перед АО «ЛенОблАИЖК» в размере: 982 223 800 (Девятьсот восемьдесят два миллиона двести двадцать три тысячи восемьсот) рублей 00 копеек, по договору займа № ДЗ-675/07-22 от 28.07.2022. В период с 01.01.2023 по 25.04.2023 Обществом получены кредитные денежные средства от АО «АБ «РОССИЯ» в размере: 46 417 375 (Сорок шесть миллионов четыреста семнадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей 39 копеек по договору № 00.19-6-1/01/003/23 от 27.02.2023 и 106 865 611 (Сто шесть миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот одиннадцать рублей) 76 копеек по договору № 00.19-6-1/01/004/23 от 27.02.2023.

В 2023 году продолжается строительство объектов в рамках заключенных муниципальных контрактов, а также расширение территорий строительства в ближайшем будущем.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

В начале 2023 года с АО «АБ РОССИЯ» подписаны несколько кредитных договоров на дальнейшее строительство жилых домов:

Кредитный договор:	Объект строительства:	Лимит выдачи, рублей:	Дата полного погашения кредита:
№00.19-6-1/01/001/23 от 27.02.2023	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Волховский муниципальный район, г. Волхов, ул. Работниц, уч. №8а, КН ЗУ 47:12:0101038:873	445 087 000,00	29 декабря 2023 (включительно)
№00.19-6-1/01/002/23 от 27.02.2023	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Выборгский район, г. Каменногорск, ул. Майская, КН ЗУ 47:01:0201004:1112	172 270 000,00	29 декабря 2023 (включительно)
№00.19-6-1/01/003/23 от 27.02.2023	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, Медведское шоссе, КН ЗУ :47:29:0103017:622 (корпус 2.1)	954 808 000,00	29 декабря 2023 (включительно)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Кредитный договор:	Объект строительства:	Лимит выдачи, рублей:	Дата полного погашения кредита:
№00.19-6-1/01/004/23 от 27.02.2023	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Подпорожский район, г. Подпорожье, пр. Кирова, д. 25, КН ЗУ 47:05:0104006:644 (3 этап строительства: дома 3.1; 3.2)	603 211 000,00	29 декабря 2023 (включительно)
№00.19-6-1/01/005/23 от 27.02.2023	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Шлиссельбургское городское поселение, г. Шлиссельбург, ул. Леманский канал, КН ЗУ 47:17:0104010:329	581 386 000,00	29 декабря 2023 (включительно)

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние или оказали влияние на финансовое состояние, движении денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2022 год отсутствуют.

12. Непрерывность деятельности

В 2022 году Общество не принимало решений о прекращении, приостановлении деятельности организации как в целом так и частично.

Чистые активы третий год подряд составили отрицательную величину (по состоянию на 31.12.2022 – 43 073 тыс. рублей, на 31.12.2021 – 155 637 тыс. рублей).

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

В то же время отрицательный размер чистых активов не свидетельствует о неспособности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а объясняется особенностью осуществляемой Обществом деятельностью – строительством многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 по муниципальным контрактам на строительство многоквартирных домов, в рамках реализации программы «Расселение аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах», при которой стоимость квадратного метра жилья фиксируется на момент заключения договора и не подлежит изменению, в том числе, в условиях произошедшего в 2021, 2022 годах резкого роста стоимости строительных материалов. Финансовый результат от деятельности формируется по завершении строительства отдельных объектов.

Однако, по заключенным в 2022 году договорам, стоимость квадратного метра жилья была пересмотрена в сторону увеличения. По итогам 2022 года получена чистая прибыль в размере 114 131 тыс.руб., что существенно улучшило структуру баланса Общества, но не позволило выйти на величину чистых активов, превышающую уставный капитал Общества. Текущий налог на прибыль, по результатам 2022 года, составил: 8 232 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2022 величина оборотных активов превышает размер краткосрочных обязательств.

Руководство Общества уверено, что намеченная тенденция позволит в будущем получать положительный финансовый результат от деятельности, улучшить структуру баланса. В 2023 году продолжается строительство объектов в рамках заключенных ранее муниципальных контрактов, а также расширение территорий строительства.

Тем не менее, указанные выше показатели, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, не свидетельствуют о неспособности Общества продолжать деятельность. В дальнейшем Обществом планируется получение положительного финансового результата по завершении строительства. Строительство объектов ведется в соответствии с запланированными сроками.

Таким образом, бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

13. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2022 году Общество не находилось под влиянием чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и не имеет последствий влияния таких фактов.

14. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках системы управления и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности. В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2022 года на мировом рынке наблюдается тенденция к росту курсов иностранных валют, а также с 28.02.2022 года Центральным банком повышена ключевая ставка до уровня 20% годовых, которая в последующем была снижена и на конец 2022 года составляла 7,5% годовых, но данные изменения привели к следующим негативным факторам:

1. Резкий рост стоимости импортных и отечественных материалов и оборудования;
2. Отказ ряда компаний от поставок импортной электроники и импортных электронных компонентов, оборудования, строительной техники и автотранспорта в Российскую Федерацию;
3. Международные санкции в отношении Российской Федерации, вследствие чего увеличилась стоимость внешней и внутренней логистики;
4. Задержка в поставке импортных материалов и оборудования в связи с выстраиванием новых логистических цепочек;
5. Дефицит квалифицированной рабочей силы.

Все эти факторы могут привести к увеличению себестоимости и сроков строительства. Также следует отметить геополитические изменения с 2022 года, которые, несомненно, имеют влияние на мировой рынок в целом.

Сложившаяся экономическая и политическая ситуация может привести к ряду негативных последствий для финансово-хозяйственной деятельности организации в 2023 году. Реализация любого из описанных ниже рисков может негативно отразиться на деятельности Общества и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на величину денежного потока. Учитывая вероятностный характер рисков, а также внешнюю по отношению к Обществу природу большинства из них, Общество не может в полной мере гарантировать, что мероприятия,

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)
направленные на управление рисками, сведут их негативное влияние к нулю. Таким образом, Общество информирует пользователей отчетности о присутствии в ее деятельности ряда обстоятельств, описанных ниже, которые с некоторой вероятностью могут ухудшить показатели ее деятельности. Руководство Общества будет принимать все возможные меры по мониторингу и предотвращению этих событий, а в случае их наступления – меры по скорейшей ликвидации последствий с наименьшим ущербом для Общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их погашения.

Общество осуществляет контроль над риском недостатка денежных средств путем детального бюджетирования и планирования текущей ликвидности на регулярной основе.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1» за 2022 год (ИНН 4705080620)

Информация об Обществе приводится на официальном сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф>.

Генеральный директор ООО
«УП» управляющей
организации
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1»


С. А. Фёдоров

Главный бухгалтер ООО
«УП» управляющей
организации
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЛО 1»


Л. В. Донцова



«25» апреля 2023 г.