

Москва

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Стройтек» – «Стройтек» (ИНН 50/011/1134703043865, 183678, Ленинградская область, Волховский район, д. Морино, Псковская ул., д. 1-А, корп. 1, пом. 75-77), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах, в том числе отчета об имущественных активах за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

На прилагаемой копии прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности отражены достоверно во всех существенных аспектах, финансовых показателях Общества и ограниченной ответственности «Стройтек» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движении денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СТРОЙТЕК» ЗА 2022 ГОД**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). МСА разработаны в соответствии с этими стандартами, основаны на разделе «Международные стандарты аудита» годового бухгалтерской отчетности, подготовленного в соответствии с МСА, и являются независимыми по отношению к аудируемому лицу и соответствия к требованиям независимости аудитора и аудиторской организации в соответствии с требованиями этики аудитора, соответствующими Кодексу этики аудитора, принятым Советом по международным стандартам аудита для профессионалов бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достоверными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

*Обязанности руководства аудируемого лица за обеспечение достоверности
(финансовой) отчетности*

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 оно разработало для поддержания годовой бухгалтерской отчетности, на основании которой подготовлены указанные сведения, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку обоснованности признания долга и обязательств, связанных с операционной деятельностью, и за обоснованность признания долгов, связанных с операционной деятельностью, и за обоснованность признания долгов, связанных с операционной деятельностью.

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Стройтек» (ОГРН 1134703005865, 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Привокзальная пл., д. 1-А, корп.1, пом.75-Н), 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 за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление – генеральный директор, несет 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 (финансовая) 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:

- 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством 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 ООО
«Джетта-аудит»

Попова Евгения Александровна

ОРНЗ 21706013924, квалификационный аттестат
аудитора № К 25594 от 20.01.2006г.

Руководитель аудита, по
результатам которого составлено
аудиторское заключение

Попова Евгения Александровна

ОРНЗ 21706013924, квалификационный аттестат аудитора
№ К 25594 от 20.01.2006г.



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения д. 10 литер А пом. 245-Н,

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006010484.

«21» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

| | | | | |
|---|-----------------|----|------|----------------------|
| | | | | Коды |
| Форма по ОКУД | | | | 0710001 |
| Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2022 | |
| Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек" | по ОКПО | | | 11182702 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | | | 4703136066 |
| 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)
188678, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Мурино г., Привокзальная пл, д. № 1-А, корп. 1, пом. 75-Н

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"

| | | | | | |
|---|--|--|--|-----------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | | | | ИНН | 7805685984 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | | | | ОГРН/ ОГРНИП | 1167847414019 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 1.1 | Нематериальные активы | 1110 | 35 | 41 | 47 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 704 881 | 1 206 903 | 1 206 903 |
| | в том числе: | | | | |
| 2.1 | Основные средства в организации | 11501 | 704 881 | 1 206 903 | 1 206 903 |
| 2.2 | Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве | 1151 | 2 164 812 | 2 645 699 | 1 336 100 |
| | НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве | 1152 | 349 345 | 499 889 | 251 112 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3 | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 458 | 607 | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 3 219 532 | 4 353 139 | 2 794 163 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4 | Запасы | 1210 | 341 516 | 334 718 | 228 822 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 79 837 | 67 090 | 42 735 |
| 5.1 | Дебиторская задолженность | 1230 | 947 532 | 577 144 | 699 910 |
| 3 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 6 107 | 35 101 | 5 295 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | 6 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 374 993 | 1 014 053 | 976 769 |
| | БАЛАНС | 1600 | 4 594 525 | 5 367 192 | 3 770 931 |

| 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 | 400 000 | 400 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 495 551 | 273 988 | 258 472 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 495 561 | 673 988 | 658 472 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3 | Заемные средства | 1410 | 2 026 608 | 3 232 798 | 1 699 245 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 5.3 | Прочие обязательства | 1450 | 205 577 | 753 755 | 1 128 766 |
| | в том числе: обязательства по договорам участия в долевом строительстве | 14501 | 205 577 | 753 755 | 1 128 766 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 2 232 185 | 3 986 553 | 2 828 011 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3 | Заемные средства | 1510 | 1 040 891 | 41 | 1 235 |
| 5.3 | Кредиторская задолженность | 1520 | 825 887 | 706 610 | 283 214 |
| | в том числе: обязательства по договорам участия в долевом строительстве | 15201 | 558 433 | 386 261 | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 866 779 | 706 651 | 284 449 |
| | БАЛАНС | 1700 | 4 594 525 | 5 367 192 | 3 770 931 |



Руководитель

(подпись)

Кирюшина Марина
Андреевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

| | | | |
|---|---|--------------------------|------------|
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек" | по ОКПО | 11182702 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 4703136066 |
| 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 |
| | | Дата (число, месяц, год) | 31 12 2022 |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 1 416 639 | 42 303 |
| | в том числе: | | | |
| | Услуги Застройщика | 21101 | 899 863 | - |
| | Продажа недвижимости | 21102 | 516 776 | 42 303 |
| 6 | Себестоимость продаж | 2120 | (301 181) | (21 624) |
| | в том числе: | | | |
| | Услуги Застройщика | 21201 | (28 007) | - |
| | Продажа недвижимости | 21202 | (273 174) | (21 624) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 1 115 458 | 20 679 |
| 6 | Коммерческие расходы | 2210 | (42 557) | (2 469) |
| 6 | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 1 072 901 | 18 210 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 5.1 | Проценты к получению | 2320 | 36 324 | 1 347 |
| 5.3 | Проценты к уплате | 2330 | - | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 3 480 | 231 |
| | Прочие расходы | 2350 | (4 343) | (390) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 1 108 362 | 19 398 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (221 799) | (3 881) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (221 799) | (3 881) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 886 563 | 15 517 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 886 563 | 15 517 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2022 |
| 11182702 | |
| 4703136066 | |
| 71.12.2 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год)
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН _____ по ОКПО
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность ОКВЭД 2 _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

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 | 400 000 | - | - | - | 258 472 | 658 472 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 15 516 | 15 516 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 15 516 | 15 516 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3200 | 400 000 | - | - | - | 273 988 | 673 988 |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3310 | - | - | - | - | 886 563 | 886 563 |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 886 563 | 886 563 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | (399 990) | - | - | - | (665 000) | (1 064 990) |
| 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 | (399 990) | - | - | X | - | (399 990) |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | (665 000) | (665 000) |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3300 | 10 | - | - | - | 495 551 | 495 561 |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2021 г. | | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2020 г. | за счет чистой прибыли (убытка) | |
| 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 | 495 561 | 673 988 | 658 472 |



Кирюшина Марина Андреевна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2023 г.

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

| | | | | | | |
|---|---|--------------------------|---------------|------|----|------|
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек" | Дата (число, месяц, год) | Форма по ОКУД | Коды | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | 0710005 | 31 | 12 | 2022 |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | | 11182702 | | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | | 4703136066 | | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 71.12.2 | | | |
| | | | 12300 | 16 | | |
| | | | 384 | | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 1 621 953 | 53 886 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 174 201 | 40 986 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| поступления по договорам участия в долевом строительстве | 4114 | 1 411 428 | 11 251 |
| прочие поступления | 4119 | 36 324 | 1 649 |
| Платежи - всего | 4120 | (2 287 031) | (1 451 410) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (2 009 235) | (1 431 712) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (762) | (665) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (10 640) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (267 083) | (5 421) |
| прочие платежи | 4129 | (9 951) | (2 972) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (665 078) | (1 397 524) |
| 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 | - | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | - |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 784 479 | 1 429 978 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 784 479 | 1 429 978 |
| 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 | (1 148 395) | (2 648) |
| 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 | (665 000) | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (83 405) | (2 648) |
| уменьшение уставного капитала | 4324 | (399 990) | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 636 084 | 1 427 330 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (28 994) | 29 806 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 35 101 | 5 295 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 6 107 | 35 101 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Кирюшина Марина
Андреевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

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

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло | | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2022г. | 55 | (14) | - | - | - | (6) | - | - | - | 55 | (20) |
| | 5110 | за 2021г. | 55 | (8) | - | - | - | (6) | - | - | - | 55 | (14) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров | 5101 | за 2022г. | 55 | (14) | - | - | - | (6) | - | - | - | 55 | (20) |
| | 5111 | за 2021г. | 55 | (8) | - | - | - | (6) | - | - | - | 55 | (14) |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | | На 31 декабря 2020 г. | |
|-------------------------|------|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | | | |
| Всего | 5120 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| | 5121 | - | - | - | - | - | - |

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель
Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

| 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 и убытки от обесценения | 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. | 1 206 903 | - | - | - | 502 022 | - | - | - | - | - | - | 704 881 | - |
| | 5210 | за 2021г. | 1 206 903 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 206 903 | - |
| в том числе: Земельные участки | 5201 | за 2022г. | 1 206 903 | - | - | - | 502 022 | - | - | - | - | - | - | 704 881 | - |
| | 5211 | за 2021г. | 1 206 903 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 206 903 | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5221 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|-----------------------------|-----------|----------------|---------------------|-------------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2022г. | 2 645 699 | 2 207 467 | (2 688 354) | - | 2 164 812 |
| | 5250 | за 2021г. | 1 336 100 | 1 309 599 | - | - | 2 645 699 |
| в том числе: | | | | | | | |
| | Жилой комплекс (Урбанист 1) | | | | | | |
| | 5241 | за 2022г. | 331 763 | 946 062 | - | - | 1 277 825 |
| | 5251 | за 2021г. | 78 435 | 253 329 | - | - | 331 763 |
| Жилой комплекс (Урбанист 2) | 5242 | за 2022г. | 43 778 | 13 448 | - | - | 57 226 |
| | 5252 | за 2021г. | 32 779 | 10 999 | - | - | 43 778 |
| Жилой комплекс (Урбанист) | 5243 | за 2022г. | 2 270 158 | 1 247 957 | (2 688 354) | - | 829 761 |
| | 5253 | за 2021г. | 1 224 887 | 1 045 272 | - | - | 2 270 158 |

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

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

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | - | - | - |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | 5285 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5286 | 88 649 | 88 649 | 1 |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств | 5287 | 704 881 | 1 206 903 | 1 206 903 |
| | 5288 | - | - | - |



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|--|---|--------------------------|-----------------------------|
| | | | На начало года | | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка |
| | | | первоначальная стоимость | накоплен- ная коррек- тировка | Поступило | первоначальная стоимость | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| | 5302 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5315 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| | 5306 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5310 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|--|------|-----------|----------------|---|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|------------------|---|----------------------|
| | | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | выбыло | | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2022г. | 334 718 | - | 334 718 | 581 668 | (574 870) | - | X | 341 516 | - | 341 516 | |
| | 5420 | за 2021г. | 228 822 | - | 228 822 | 144 309 | (38 413) | - | X | 334 718 | - | 334 718 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2022г. | 10 | - | 10 | - | - | - | - | 10 | - | 10 | |
| | 5421 | за 2021г. | 10 | - | 10 | - | - | - | - | 10 | - | 10 | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2022г. | - | - | - | 284 813 | (273 174) | - | - | 11 640 | - | 11 640 | |
| | 5422 | за 2021г. | 21 454 | - | 21 454 | - | (21 454) | - | - | - | - | - | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5423 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5424 | за 2021г. | - | - | - | 14 319 | (14 319) | - | - | - | - | - | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2022г. | 334 708 | - | 334 708 | 254 298 | (259 139) | - | - | 329 867 | - | 329 867 | |
| | 5425 | за 2021г. | 207 358 | - | 207 358 | 127 520 | (170) | - | - | 334 708 | - | 334 708 | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2022г. | - | - | - | 42 557 | (42 557) | - | - | - | - | - | |
| | 5426 | за 2021г. | - | - | - | 2 469 | (2 469) | - | - | - | - | - | |
| | 5407 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5427 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

4.2. Запасы в залоге

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



Кирошина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|---|------|-----------|-------------------------------|---|---|--|-------------|----------------------------------|------------------------|---|---|---|-------------------------------|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление | | | выбыло | | | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| | | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из Долго- в краткосрочную задолженность | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2022г. | 254 591 | - | 58 372 | - | (4) | - | - | - | - | - | 312 959 | - |
| | 5521 | за 2021г. | 326 463 | - | 38 486 | - | (14) | - | - | (110 344) | - | - | 254 591 | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2022г. | 254 591 | - | 58 372 | - | (4) | - | - | - | - | - | 312 959 | - |
| | 5523 | за 2021г. | 326 463 | - | 38 486 | - | (14) | - | - | (110 344) | - | - | 254 591 | - |
| Прочая | 5504 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5505 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5510 | за 2022г. | 326 033 | (3 480) | 2 125 860 | - | (1 817 320) | - | - | - | - | - | 634 573 | - |
| | 5530 | за 2021г. | 376 927 | (3 480) | 414 036 | - | (575 274) | - | - | 110 344 | - | - | 326 033 | (3 480) |
| Авансы выданные | 5511 | за 2022г. | - | - | 1 486 158 | - | (1 075 067) | - | - | - | - | - | 411 091 | - |
| | 5531 | за 2021г. | - | - | 42 303 | - | (42 303) | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5512 | за 2022г. | 226 723 | - | 246 680 | - | (390 188) | - | - | - | - | - | 83 215 | - |
| | 5532 | за 2021г. | 282 245 | - | 164 629 | - | (330 495) | - | - | 110 344 | - | - | 226 723 | - |
| Итого | 5513 | за 2022г. | 99 310 | (3 480) | 393 022 | - | (352 065) | - | - | - | - | - | 140 267 | - |
| | 5533 | за 2021г. | 94 682 | (3 480) | 207 104 | - | (202 476) | - | - | - | - | - | 99 310 | (3 480) |
| | 5514 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5534 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5500 | за 2022г. | 580 624 | (3 480) | 2 184 232 | - | (1 817 324) | - | - | - | X | - | 947 532 | - |
| | 5520 | за 2021г. | 703 390 | (3 480) | 452 522 | - | (575 288) | - | - | X | - | - | 580 624 | (3 480) |

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 | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| | 5543 | - | 3 480 | - | - | - | 3 480 |
| | 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 | | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | | | | перевод из долго- в краткосрочную задолженность |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | | | | | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2022г. | 3 986 553 | 1 784 519 | 57 573 | 2 007 391 | (1 589 070) | - | - | 2 232 184 | | |
| в том числе: | 5571 | за 2021г. | 2 828 011 | 1 501 690 | 34 511 | (2 648) | (375 011) | - | - | 3 986 553 | | |
| кредиты | 5552 | за 2022г. | 2 674 641 | 1 754 742 | 20 352 | (2 007 391) | (805 124) | - | - | 1 637 220 | | |
| | 5572 | за 2021г. | 1 283 838 | 1 393 451 | | (2 648) | | - | - | 2 674 641 | | |
| займы | 5553 | за 2022г. | 558 157 | 29 777 | 37 221 | | (235 768) | - | - | 389 387 | | |
| | 5573 | за 2021г. | 415 407 | 108 239 | 34 511 | | | - | - | 558 157 | | |
| прочая | 5554 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5574 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| обязательства по договорам участия в долевом строительстве | 5555 | за 2022г. | 753 755 | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5575 | за 2021г. | 1 128 766 | - | - | - | (548 178) | X | X | 205 577 | | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022г. | 706 651 | 6 935 993 | 843 | (7 365 777) | 1 589 070 | X | X | 753 755 | | |
| в том числе: | 5580 | за 2021г. | 284 449 | 1 887 958 | 6 266 | (1 847 033) | 375 011 | - | - | 1 866 779 | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2022г. | 318 771 | 2 017 379 | - | (2 095 289) | - | - | - | 706 651 | | |
| | 5581 | за 2021г. | 281 222 | 1 668 337 | - | (1 630 788) | - | - | - | 240 860 | | |
| авансы полученные | 5562 | за 2022г. | - | 32 639 | - | (32 639) | - | - | - | 318 771 | | |
| | 5582 | за 2021г. | 1 317 | 4 990 | - | (6 307) | - | - | - | - | | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2022г. | 772 | 294 559 | - | (270 244) | - | - | - | - | | |
| | 5583 | за 2021г. | 517 | 6 937 | - | (6 682) | - | - | - | 25 087 | | |
| кредиты | 5564 | за 2022г. | 41 | - | 843 | (884) | 805 124 | - | - | 772 | | |
| | 5584 | за 2021г. | 1 235 | - | 6 266 | (7 460) | - | - | - | 805 124 | | |
| займы | 5565 | за 2022г. | - | - | - | - | 235 768 | - | - | 41 | | |
| | 5585 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | 235 768 | | |
| прочая | 5566 | за 2022г. | 806 | 82 522 | - | (81 821) | - | - | - | - | | |
| | 5586 | за 2021г. | 158 | 174 325 | - | (173 677) | - | - | - | 1 507 | | |
| обязательства по договорам участия в долевом строительстве | 5567 | за 2022г. | 386 261 | 3 443 904 | - | (3 819 910) | 548 178 | X | X | 558 433 | | |
| | 5587 | за 2021г. | - | 33 369 | - | (22 119) | 375 011 | X | X | 386 261 | | |
| расчеты по дивидендам | 5568 | за 2022г. | - | 665 000 | - | (665 000) | - | X | X | - | | |
| | 5588 | за 2021г. | - | - | - | - | - | X | X | - | | |
| уменьшение уставного капитала | 5569 | за 2022г. | - | 399 990 | - | (399 990) | - | X | X | - | | |
| | 5589 | за 2021г. | - | - | - | - | - | X | X | - | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|---|---|---|----------|
| Итого | 5550 | за 2022г. | 4 693 204 | 8 720 512 | 58 416 | (9 373 168) | - | X | - | 4 098 96 |
| | 5570 | за 2021г. | 3 112 460 | 3 389 648 | 40 777 | (1 849 681) | - | X | - | 4 693 20 |

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 | - | - | - |



Кирюшина Марина Андреевна
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2022г. | за 2021г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 307 277 | 126 841 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 546 | 541 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 150 | 132 |
| Амортизация | 5640 | 6 | 6 |
| Прочие затраты | 5650 | 42 557 | 2 469 |
| Итого по элементам | 5660 | 350 536 | 129 989 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | (6 798) | (105 896) |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 343 738 | 24 093 |

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



Руководитель
 Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|-----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | - | 117 262 | (117 262) | - | - |



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 3 592 449 | 4 792 618 | 2 520 336 |
| в том числе: | | | | |
| эскроу-счета | 5801 | 3 592 449 | 4 792 618 | 2 520 336 |
| Выданные - всего | 5810 | 88 649 | 88 649 | 1 |
| в том числе: | | | | |
| Земельный участок кад. №47:07:0722001:1929 | 5811 | 1 | 1 | 1 |
| Земельный участок кад. №47:07:0722001:385 | 5812 | 44 324 | 44 324 | - |
| Земельный участок кад. №47:07:0722001:385 | 5813 | 44 324 | 44 324 | - |



Руководитель
 Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Кирюшина Марина
Андреевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"

Российская Федерация, 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино,
Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н
ОГРН 1134703005865 ИНН/КПП 4703136066/470301001

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за
2022 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"

1.2. Юридический адрес: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.

1.3. Фактический адрес: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.

1.4. Дата государственной регистрации: 22 августа 2013 г., основной государственный регистрационный N 1134703005865.

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.22 г. был сформирован полностью и составлял 400 (четыреста) миллионов рублей. Уставный капитал оплачен полностью. 17 февраля 2022 года, в соответствии ст.20 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью", единственным участником компании было принято решение об уменьшении уставного капитала до 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек. Запись внесена в ЕГРЮЛ 04 мая 2022 года. Задолженность перед учредителем погашена путем перечисления денежных средств на расчетный счет.

Учредитель компании и единственный участник - ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 КПП 780501001, ОГРН 1089847168267.

99,9 % долей ООО " МАВИС" владеет российская организация - ООО "УНР" ИНН 7805651230;

0,1% долей ООО «МАВИС» владеет российская организация – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993.

Конечными бенефициарами ООО «Стройтек» являются граждане РФ:

- Франус Т.Д. 65%

- прочие физические лица – менее 20% каждый.

17 февраля 2022 года были объявлены дивиденды за 1 полугодие 2021 года и предыдущие периоды в сумме 265 млн. руб.

28 апреля 2022 года были объявлены дивиденды за 1 квартал 2022 года и предыдущие периоды в сумме 100 млн. руб.

28 июля 2022 года были объявлены дивиденды за 1 полугодие 2022 года и предыдущие периоды в сумме 300 млн. руб.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО "Стройтек" - генеральный директор Кирюшина Марина Андреевна.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2022 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99).

2.1. Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (ФСБУ 6/2020).

На начало отчетного периода на балансе предприятия числились 4 земельных участка во Всеволожском районе Ленинградской области:

| Основные средства | Тыс. руб. | |
|--|------------------|----------------|
| | На 01.01.22 | На 31.12.22 |
| Земельный участок S=30369 кв.м. (земли САОЗТ "Ручьи"), кад.№47:07:0722001:1929 | 502 022 | 0 |
| Земельный участок S=32762 кв.м. (земли САОЗТ "Ручьи"), кад.№47:07:0722001:385 | 372 398 | 372 398 |
| Земельный участок кад.номер 47:07:0722001:2689 | 332 421 | 332 421 |
| Земельный участок кад.номер 47:07:0722001:375 | 62 | 62 |
| Итого | 1 206 903 | 704 881 |

В первом квартале 2022 года земельный участок с кад. № 47:07:0722001:1929 переведен в состав внеоборотных активов, в связи с получением разрешения на ввод первого построенного корпуса ЖК «Урбанист».

Других изменений в составе основных средств за 2022 год не произошло.

2.2. Состав выручки и затрат на производство (издержки обращения).

Основным видом деятельности ООО «Стройтек» является осуществление функций Застройщика.

В 2022 году велось строительство ЖК «УРБАНИСТ», продажи которого открылись в декабре 2018 года. На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договора долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ. В связи с изменением законодательства, с 01.07.19 г. договоры заключаются с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ.

На 31.12.22 г. открыты эскроу-счета в количестве 798 шт. на которые внесено 3 464 688 тыс. руб. (заключено договоров долевого участия на общую сумму 3 592 449 тыс. руб.)

В 2022 году происходила передача дольщикам первого корпуса ЖК «УРБАНИСТ».

Не реализованные в период строительства квартиры и нежилые помещения в количестве 61 шт. в первом корпусе ЖК «Урбанист» были оформлены в собственность и реализовывались по договорам купли-продажи.

Выручка по основному виду деятельности в 2022 году:

- от услуг Застройщика – 899 863 тыс. руб.
- от продажи недвижимости – 516 776 тыс. руб.

Затраты в незавершенном строительстве ЖК «УРБАНИСТ» на 31.12.22 – 2 164 812 тыс. руб.:

- на ЗУ № 47:07:0722001:2689 – 57 226 тыс. руб.
- на ЗУ № 47:07:0722001:385 – 1 277 825 тыс. руб.
- на ЗУ № 47:07:0722001:1929 – 829 761 тыс. руб.

Затраты в незавершенном производстве на 31.12.22 – 329 867 тыс. руб.

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.22 г. – 11 640 тыс. руб.

В связи с ростом цен на недвижимость, резерв под обесценение ТМЦ в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» по состоянию на 31.12.22г. создавать не требовалось.

В составе прочих доходов за 2022 год отражено восстановление резерва по сомнительным долгам на сумму 3 480 тыс. руб.

Проценты к получению (депозиты) – 36 324 тыс. руб.

В составе прочих расходов за 2022 год: банковские услуги, налоги и прочие расходы, всего на сумму 4 344 тыс. руб.

2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 947 532 тыс. руб., в т.ч. 312 959 тыс. руб. долгосрочная дебиторская задолженность, связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям.

На сумму просроченной дебиторской задолженности в 2019 году был начислен резерв по сомнительным долгам в размере 3 480 тыс. руб., который погашен в 2022 году в связи с невозможностью взыскания задолженности с должников.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 4 098 964 тыс. руб., в т.ч.:

- целевые займы и кредит на строительство МЖК – 3 067 499 тыс. руб. (в т.ч. 2 026 607 тыс. руб. – долгосрочные).

- обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 764 010 тыс. руб. (в т.ч. долгосрочные – 205 577 тыс. руб.)

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2021 г. дебиторская задолженность составляла 577 144 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. составляла 4 693 204 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год: 221 799 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 221 799 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется главным бухгалтером организации.

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Выручка от оказания услуг застройщика признается по мере передачи квартир в завершеном строительстве МЖК дольщикам.

3.1.7. Расходы Застройщика учитываются на счете 20 в виде незавершенного производства до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам.

3.1.8. Затраты по строительству объекта учитываются на счете 08.

3.1.9. Долгосрочные депозиты (срок размещения свыше 180 дней) учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.10. Краткосрочные депозиты (срок размещения менее 180 дней) учитываются в составе денежных средств.

3.1.11. Оплата услуг, товаров и работ, связанных со строительством объектов недвижимости в соответствии с законом № 214-ФЗ в отчете о движении денежных средств отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций», в т.ч. приобретенные земельные участки, предназначенные для возведения МЖК.

3.1.12. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. В отношении прочих видов запасов ФСБУ 5/2019 применяется перспективно.

3.1.13. Учет отложенных налоговых активов и обязательств по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

3.1.14. При классификации объектов аренды Общество руководствуется положениями ст. 5 ФСБУ 25/2018 «Аренда». По состоянию на 01.01.22г. и в течение 2022 года у Общества отсутствуют договоры аренды, в отношении которых следует признать в бухгалтерском учете право пользования активом.

4. Информация о связанных сторонах.

4.1. Связанные стороны на 31.12.22г.

| Связанная сторона | Учредитель/учредители связанной стороны (другое) |
|---|---|
| ООО «Максима» ИНН 7805469623 | ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 |
| ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405 | ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 |
| ООО «Невский-54» ИНН 7805765164 | ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В. |
| ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 | ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993 |
| ООО «Альянс» ИНН 7805650967 | ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В. |
| ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «Сфера» ИНН 7805697250 | ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В. |
| ООО «УНР» ИНН 7805651230 | ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В. |

| | |
|---|---|
| ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249 | ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 |
| ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916 | ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В. |
| ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580 | Гр. РФ Франус Т.Д. |
| ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812 | ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 |
| ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80% |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047 | ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 |
| ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387 | ООО «УНР» ИНН 7805651230 |
| Кирюшина Марина Андреевна | Генеральный директор ООО «Стройтек» |

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2022 году ООО «Стройтек» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

Краткосрочные займы от связанных сторон:

| Займодавец | Договор | Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / % | Получено /начислены % в 2022 году | Возвращено/ погашено % в 2022 году | Задолженность на 31.12.22 осн. долг / % |
|------------|----------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| ООО МАВИС | 10/ЦЗ от 01.08.2019, 9% | 70 000/15 241 | -/6 300 | -/- | 70 000/21 541 |
| ООО МАВИС | 11/ЦЗ от 10.10.2019, 9% | 10 663/1 247 | -/960 | -/- | 10 663/2 206 |
| ООО МАВИС | 27/08/19 от 27.08.2019, 8% | 102 684/18 565 | 1 821/8 287 | -/- | 104 505/26 852 |

Займы планируются к погашению в 2023 году.

Долгосрочные займы от связанных сторон:

Все долгосрочные займы являются целевыми: денежные средства предоставляются на финансирование строительства ЖК «УРБАНИСТ».

тыс. руб.

| Займодавец | Договор | Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / % | Получено /начислены % в 2022 году | Возвращено/ погашено % в 2022 году | Задолженность на 31.12.22 осн. долг / % |
|------------|---------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| ООО МАВИС | 01/ЦЗ от 26.09.2018, 9% | 93 612/18 737 | 16/8 426 | -/- | 93 628/27 163 |
| ООО МАВИС | 03/ЦЗ от 11.12.2018, 9% | 118 855/18 178 | 26 375/11 765 | -/- | 145 231/29 944 |
| ООО МАВИС | 05/ЦЗ от 01.02.2019, 9% | 2 654/368 | 958/284 | -/- | 3 612/652 |
| ООО МАВИС | 06/ЦЗ от 01.02.2019, 9% | 12 941/2 700 | 608/1 198 | -/- | 13 549/3 898 |
| ООО МАВИС | 08/21-МСН от 01.08.21, 0% | 71 712/0 | -/- | -/- | 71 712/- |

У всех займов срок погашения – не ранее 01.07.28 г. (обязательство по кредитному договору с ПАО Банк ВТБ).

В 2022 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Стройтек» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2022 году:

ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" за оказанные услуги на 01.01.22 г. – отсутствует.

Задолженность ООО "Стройтек" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 01.01.22 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 417 110 тыс. руб. (продажа недвижимости- 417 110 тыс. руб.);

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" за оказанные услуги на 31.12.22 г. – 411 091 тыс. руб.

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 31.12.22 г. – отсутствует.

Оказано услуг связанными сторонами в 2022 году:

ООО «Альянс»:

Тыс. руб.

| Вид договора | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22 | Оказано услуг | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22 |
|----------------------|---|---------------|---|
| Договор аренды офиса | 65,3/- | 65,3 | 130,6/- |

ООО «МАВИС-ГРАД»:

Тыс. руб.

| Вид договора | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22 | Оказано услуг | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22 |
|-------------------------------|---|---------------|---|
| Договоры генерального подряда | 79 657/- | 1 072 684 | 77 747/30 832 |

ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»:

Тыс. руб.

| Вид договора | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22 | Оказано услуг | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22 |
|-------------------------------|---|---------------|---|
| Услуги технического заказчика | 13 840/- | 917 | 12 835/- |

ООО "МАВИС":

Тыс. руб.

| Вид договора | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22 | Оказано услуг | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22 |
|--------------|---|---------------|---|
|--------------|---|---------------|---|

| | | | |
|--|----------|---------|----------|
| Сопровождение (бюджетное, финансовое, ИТ, архивное, кадровое, юридическое) | 1 249/- | 5 479 | 1 359/- |
| Агентские договоры на продажу недвижимости | 12 069/- | 152 237 | 27 638/- |

У ООО «Стройтек» по состоянию на 01.01.22 г. имеются не предъявленные к погашению векселя ООО «МАВИС» на общую сумму 90 205 тыс. руб. (по предъявлении, но не ранее 31.12.2025г.), проценты по вексельным обязательствам не предусмотрены.

В рамках получения ООО «Стройтек» кредитного договора от ПАО БАНК ВТБ, ООО «МАВИС» несло в 2021 году часть расходов по выполнению отлагательных условий, на 31.12.22 г. задолженность составила 338 тыс. руб.

Задолженность ООО «Стройтек» за уплату госпошлины при оформлении собственности на недвижимость (использование платформы ДОМКЛИК) на 31.12.22 г. составила 726 тыс. руб.

С ООО «МАВИС» заключены договоры участия в долевом строительстве МЖК на общую сумму 753 755 тыс. руб. (помещения в корп. 1 и 2 объекта 150, возводимого на земельном участке 47:07:0722001:385).

ООО "МАВИС-Монолит":

Тыс. руб.

| Вид договора | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22 | Оказано услуг | Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22 |
|-----------------------------------|---|---------------|---|
| Разработка проектной документации | 15 000/- | 13 600 | 15 000/- |
| Договоры генерального подряда | 141 798/113 780 | 418 365 | 55 788/- |
| Осуществление авторского надзора | 85/- | 1 020 | 255/- |
| Отделка квартир и прочие СМР | 11 551/- | 87 163 | 9 630/- |
| Услуги лаборатории | -/- | 7 283 | -/- |
| Услуги технического заказчика | -/- | 3 230 | 3 230/- |

В 2022 году операции не производились со следующими связанными сторонами:

- ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609
- ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
- ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372
- ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512
- ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
- ООО «Сфера» ИНН 7805697250
- ООО «УНР» ИНН 7805651230
- ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580
- ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571
- ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785
- ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387
- ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916
- ООО «Максима» ИНН 7805469623
- ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812

ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047

Выплаты административно-управленческому персоналу в 2022 году:

Составили – 546 тыс. руб., налоги – 221 тыс. руб. (в т. ч. НДФЛ – 71 тыс. руб., страховые взносы – 150 тыс. руб.)

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2022 году были получены заемные средства от связанных сторон. Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

28.08.19 г. был заключен кредитный договор № 61/19 от 28.08.19 г. с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 1-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 3,165 млрд. руб., процентная ставка по кредиту ежемесячно варьируется в зависимости от суммы денежных средств, находящихся на эскроу-счетах дольщиков ООО «Стройтек».

04.08.21 г. был заключен кредитный договор № 39/21 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 1 корпуса 2-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 2,995 млрд. руб., процентная ставка по кредиту ежемесячно варьируется в зависимости от суммы денежных средств, находящихся на эскроу-счетах дольщиков ООО «Стройтек».

04.08.21 г. был заключен кредитный договор № 40/21 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 2 корпуса 2-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 1,971 млрд. руб., процентная ставка - 10,2.

Тыс. руб.

| Займодавец | Договор | Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / % | Получено /начислены % в 2022 году | Возвращено/погашено % в 2022 году | Задолженность на 31.12.22 осн. долг / % |
|--------------|-------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| ПАО БАНК ВТБ | 61/19 от 28.08.19 | 2 415 156 | 397 358/843 | 2 007 391/843 | 805 124/- |
| ПАО БАНК ВТБ | 39/21 от 04.08.21 | 259 484/41 | 1 357 341/20 351 | -/- | 1 616 826/20 392 |
| ПАО БАНК ВТБ | 40/21 от 04.08.21 | -/- | 2/0,1 | -/- | 2/0,1 |

6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавалось.

7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.22 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 6 107 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников в 2022 году составила - 2 человека.

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 495 561 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 495 551 тыс. руб.

10. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 61/19 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Урбанист» (кад. № 47:07:0722001:1929, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»). Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 1 тыс. руб.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 39/21 и 40/21 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Урбанист» (кад. № 47:07:0722001:385, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»). Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 88 648 тыс. руб.

В рамках проекта ЖК «Урбанист» (разрешение на строительство № 47-RU47504307-069К-2018 от 22.05.2018г.) в банке ВТБ по состоянию на 31.12.2021 г. открыто 1460 эскроу-счетов на сумму 4,223 млрд. руб., по состоянию на 31.12.2022 г. – 384 счета на сумму 1,543 млрд. руб. Уменьшение количества открытых счетов связано с получением разрешения на ввод в эксплуатацию корпуса 1 и перечислением денежных средств Застройщику.

В рамках проекта ЖК «Урбанист» (разрешение на строительство № RU47504307-88 от 13.11.2014 г.) в банке ВТБ по состоянию на 31.12.2021 г. открыт 201 эскроу-счет на сумму 569,9 млн. руб., по состоянию на 31.12.2022 г. – 414 эскроу-счетов на сумму 2,049 млрд. руб.

11. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.

Общество считает незначительным возможность влияния финансовых, правовых и т.п. рисков на хозяйственную деятельность.

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2022 году не осуществлялись.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество располагает достаточными источниками финансирования, имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

12. Информация об экологической деятельности

Общество в своей деятельности не оказывает существенного негативного влияния на состояние окружающей среды.

13. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).

10.03.2023г. единственным участником Общества принято решение о выплате дивидендов по итогам 2022 года и предыдущих периодов в размере 450 000 тыс. руб.

20 февраля было получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 47-07-019-2023 2-го корпуса ЖК «Урбанист». Раскрыты эскроу-счета дольщиков, погашен кредитный договор с ПАО БАНК ВТБ № 61/19 от 28.08.19 г.

Иные события после отчетной даты, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

13. Прочие сведения.

Пандемия covid-19 в течении 2022 года не оказала существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022 года не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

В течение 2022 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принималось.

Генеральный директор

ООО «Стройтек»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M.A. Kiryushina", written over a horizontal line.

Кiryushina M.A.



ООО «Джетта-аудит»

прошито и пронумеровано

42 (Сорок два) листов

генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

[Signature] Попова Е. А.

