

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской организации

ООО «АФ АудитСоюз»

по результатам аудита бухгалтерской отчетности

ООО «Специализированный застройщик «Графит» за 2022 год,

проведенного в соответствии с Международными стандартами
аудита

Санкт-Петербург

2023

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Графит» (ОГРН 1197847034791), 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, включая основные положения учетной политики за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит» 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.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества за предыдущий отчетный период (2021 год) не проводился. Соответственно, включенные в прилагаемую бухгалтерскую отчетность сравнительные показатели за 2021 год не аудировались.

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

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

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

Лица, 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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель ООО «АФ АудитСоюз»
ОРНЗ 21206028126

Антипова Оксана Дмитриевна

Руководитель задания по аудиту, по результатам
которого выпущено аудиторское заключение
ОРНЗ 21606090557

Новикова Татьяна Валериевна



Аудиторская организация:

*Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма АудитСоюз»,
198320, г Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Привокзальная, д. 2 ЛИТЕР А, помещ. 3-н
офис 4,
ОРНЗ 11206025583*

«11» июля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФИТ"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	36165774		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7839113181		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	190020, Санкт-Петербург г, Обводного Канала наб, дом № 138, корпус 2, литер Ат, помещение 65-Н, офис 310А	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН/
ОГРНИП

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	264 147	222 478	193 700
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	220	120	120
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	264 367	222 597	193 820
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	26 581	26 500	59 357
	в том числе:				
	Материалы	12101	81	-	-
	Товары	12102	26 500	26 500	50 837
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	9
	Дебиторская задолженность	1230	7 573	2 038	2 542
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	7 365	1 759	2 187
	Расчеты по налогам и сборам	12302	197	279	355
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12303	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	10	-	-

	Оценочные обязательства	12305	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	30	71	134
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	30	71	134
	Прочие оборотные активы	1260	13 522	13 522	3
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	13 522	13 522	3
	Итого по разделу II	1200	47 706	42 132	62 045
	БАЛАНС	1600	312 073	264 729	255 865

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	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	548	581	(465)
	Итого по разделу III	1300	648	681	(365)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	248 770	219 493	211 578
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	248 770	219 493	211 578
	Отложенные налоговые обязательства	1420	134	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	502	-	-
	Итого по разделу IV	1400	249 407	219 493	211 578
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	53 910	42 204	24 468
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	53 910	42 204	24 468
	Кредиторская задолженность	1520	8 108	2 351	20 184
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	8 108	2 270	20 188
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	62 018	44 554	44 652
	БАЛАНС	1700	312 073	264 729	255 865

Руководитель

(подпись)

Шраге Филипп Борисович

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Коды		
0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
Форма по ОКУД	по ОКПО	
	36165774	
	ИНН	
	7839113181	
	по ОКВЭД 2	
	71.12.2	
	12300	16
по ОКОПФ / ОКФС	по ОКЕИ	
	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	46 822
	Себестоимость продаж	2120	-	(34 529)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	12 293
	Коммерческие расходы	2210	-	(10 697)
	Управленческие расходы	2220	-	(239)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	1 357
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	(50)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	1 307
	Налог на прибыль	2410	-	(3 140)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(262)
	отложенный налог на прибыль	2412	(34)	-
	Прочее	2460	(34)	2 878
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(34)	1 045

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	(34)	1 045
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шраге Филипп Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
36165774		
7839113181		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	100	-	-	-	(465)	(365)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 046	1 046
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	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	100	-	-	-	581	681
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(34)	(34)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(34)	(34)
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	100	-	-	-	548	648

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	(365)	1 046	-	681
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(365)	1 046	-	681
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(465)	1 046	-	581
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(465)	1 046	-	581
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	648	681	(365)



Руководитель
Шраге Филипп Борисович
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
36165774		
7839113181		
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	-	47 657
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	46 914
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	743
Платежи - всего	4120	(1 896)	(48 180)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(162)	(47 780)
в связи с оплатой труда работников	4122	(167)	(67)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(84)	(178)
прочие платежи	4129	(1 483)	(155)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 896)	(523)
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	(27 422)	(7 455)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(27 422)	(7 455)
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	(27 422)	(7 455)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	29 277	26 765
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	29 277	26 765
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	-	(18 850)
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	-	(18 850)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	29 277	7 915
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(41)	(63)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	71	134
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	30	71
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шраге Филипп Борисович

(расшифровка подписи)

24 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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	616	-	-	(112)	-	-	616	(112)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	616	-	-	(112)	-	-	616	(112)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	222 478	616	-	(616)	263 643
	5250	за 2021г.	193 700	-	-	-	222 478
в том числе: ЗУ ДОУ г.СПб. г.Пушкин. Новая улица. С-3 д.24 кадастр.номер 78:42:1810604:6	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	616	-	(616)	-
Инвестиционное строительство "б-й квартал"	5242	за 2022г.	222 478	-	-	-	263 643
	5252	за 2021г.	193 700	-	-	-	222 478

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:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5510	за 2022г.	2 038	-	5 743	-	(212)	-	-	-	-	3	7 573
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	2 542	-	1 758	-	(2 343)	-	-	-	81	-	2 038
в том числе:													
	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	1 759	-	5 733	-	(127)	-	-	-	-	-	7 365
Авансы выданные	5532	за 2021г.	2 187	-	1 758	-	(2 185)	-	-	-	-	-	1 759
	5513	за 2022г.	279	-	10	-	(85)	-	-	-	-	3	207
Прочая	5533	за 2021г.	355	-	-	-	(157)	-	-	-	81	-	279
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5500	за 2022г.	2 038	-	5 743	-	(212)	-	-	X	-	3	7 573
Итого	5520	за 2021г.	2 542	-	1 758	-	(2 343)	-	-	X	81	-	2 038

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 кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе: кредиты	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	219 493	29 277	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	211 578	26 765	(18 850)	-	-	-	-	248 770
	5554	за 2022г.	-	671	-	-	-	-	-	219 493
прочая	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	671
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2022г.	44 554	6 018	11 707	(264)	-	X	-	62 018
	5580	за 2021г.	44 652	2 251	17 755	(20 184)	-	-	81	44 554
	5561	за 2022г.	2 270	6 018	-	(180)	-	-	-	8 108
	5581	за 2021г.	20 188	2 269	1	(20 188)	-	-	-	2 270
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	(5)	-	-	5	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	81	-	-	(84)	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	1	-	-	(1)	-	-	81	81
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2022г.	42 204	-	11 707	-	-	-	-	53 910
прочая	5585	за 2021г.	24 468	-	17 736	-	-	-	-	42 204
	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	(18)	18	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2022г.	44 554	6 018	11 707	(264)	-	X	-	62 018
	5570	за 2021г.	44 652	2 251	17 755	(20 184)	-	X	81	44 554

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	76
Отчисления на социальные нужды	5630	-	23
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	10 837
Итого по элементам	5660	-	10 936
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	34 529
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	45 465

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

Руководитель Шраге Филипп Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК

ГРАФИТ

ОГРН 1197847034791

ИНН/КПП 7839113181/783901001

190020, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

НАБЕРЕЖНАЯ ОБВОДНОГО КАНАЛА,

Д. 138, КОРП. 2, ЛИТЕР АТ, ПОМ. 65-Н,

ОФИС 310А

INFO@GRAFIT.RU

ТЕЛ. +7 (812) 383 15 67

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

г. Санкт-Петербург

1. Общая (вводная) часть

Реквизиты юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графит»
Зарегистрировано в Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, 18.07.2014г.

ИНН/КПП 7839113181/783901001, ОГРН 1197847034791

Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного Канала, дом № 138, корпус 2, литер Ат, помещение 65-Н, офис 310А

Основные виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Генеральный директор Шраге Филипп Борисович,

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 человек.

Размер уставного капитала организации: 100 000 рублей.

2. Способы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в 2022 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Организации, утвержденной приказом генерального директора от 28.12.2021г.:

- Бухгалтерский учет ведется структурным подразделением (бухгалтерией), возглавляемым главным бухгалтером.
- Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с Российскими правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности
- Организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом МФ РФ от 31.10.2000г. № 94н (в ред. Приказов Минфина России от 07.08.2003г. № 38н, от 18.09.2006 № 115н, от 08.11.2010г. №142н).
- Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программы «1С:Предприятие»
- Все первичные документы, созданные в Организации, включая бухгалтерские справки, подлежат подписанию лицом, участвующим в совершении операции, либо ответственным за ее совершение. На основании приказа руководителя право подписи первичных документов может быть доверено другим лицам.
- Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также перед приемкой законченного строительством объекта и в иных случаях, предусмотренных законодательством
- Учет основных средств ведется на счете 01 «Основные средства»
- Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом;
- Для учета арендованного и лизингового имущества организация применяет ФСБУ 6/2020;
- Затраты при строительстве объектов для организации являются капитальными и аккумулируются в соответствии с рабочим планом счетов на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе субсчетов.

3. Изменения в учетной политике

С 01 января 2022 года для учета основных средств Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

С 01 января 2022 года Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год Общество применило Федеральные стандарты бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020» (далее – ФСБУ 6/2020) и «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020» (далее – ФСБУ 26/2020), утвержденные приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020 г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в 2022 году в связи с применением ФСБУ 6/2020 посредством единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств без пересчета сравнительных показателей прошлых лет. Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость и пересчитывает накопленную амортизацию основных средств на начало 2022 года.

4. Применимость допущения непрерывности деятельности Организации

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Организации, исходя из допущения о том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Организации, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке

5. Описание основных факторов, связанных с деятельностью Организации

5.1. Основные средства

В 2022 году переоценка основных средств не производилась. На балансе числится объект основного средства, находящийся в аренде.

Амортизация основных средств (право пользования активом) в 2022 году начислялась линейным способом.

Структура, движение, и дополнительная информация о наличии и движении основных средств в разрезе групп приведена в разделе 2 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В строке бухгалтерского баланса 1150 «Основные средства» отражена сумма ППА за минусом начисленной амортизации и объект капитального строительства.

5.2. Запасы

Запасы отражены в отчетности по фактической себестоимости.

Структура и движение запасов представлены в разделе 3 пояснений к бухгалтерской отчетности.

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость запасов.

Дополнительная информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов их приведена в разделе 3 «Запасы» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На отчетную дату резерв под снижение стоимости запасов не создается т.к., морально устаревших запасов, либо полностью или частично потерявших свое первоначальное качество, либо со сниженной текущей рыночной стоимостью отсутствуют.

5.3. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлены в разделе 5 табличных пояснений к бухгалтерской отчетности.

Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2022 составляет 7 573 тыс. руб. (сч. 60.02)

Основными дебиторами Общества являются:

- ООО «Архитектурная мастерская СК»
- ООО «КЕЛЛЕ»
- ПАО «РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО»
- ИП Харазов Леван Арнольдович

5.4. Уставный капитал

Величина уставного капитала отражается в балансе в соответствии с зарегистрированным уставом Общества, он представляет собой вклады учредителей Общества.

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетные даты 2020, 2021, 2022 не менялся.

Величина уставного капитала отражается в балансе в соответствии с зарегистрированным уставом Общества, он представляет собой вклады учредителей Общества.

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал (стр.1310), тыс. руб.	100	100	100

В 2022 году Организация не объявляла и не выплачивала дивиденды.

Сделок, совершенных обществом в отчетном году, признаваемых крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрения, в 2022 году не совершалось

5.5. Заемные средства

В течение 2022 года Организация привлекла финансирование в виде займов.

Остаток задолженности по займам на 31.12.2022 г. составляет 248 770 тыс.руб.

5.6. Финансовые вложения

В 2022 году в организации финансовые вложения не осуществлялись.

5.7. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2022г. составляет 8 108 тыс. руб. (сч.60.01), на 31 декабря 2021г. составляет 2 351 тыс. руб., на 31 декабря 2020г. составляет 20 184 тыс. руб.

Основными кредиторами Общества являются:

- ООО «Архитектурная мастерская СК»
- ООО «Проектное бюро «Карпов и К°»
- ООО «ЦСАС»

Структура и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлены в разделе 5 табличных пояснений к бухгалтерской отчетности

5.8. Выручка

Выручка в разрезе обычных видов деятельности за 2022 год отсутствует.

В течении 2022 года организация ООО «Специализированный застройщик «Графит» осуществляла подготовительные работы для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства, расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, город Пушкин, Церковная улица, участок с кадастровым номером 78:42:1810605:276, разрешение на строительство № 78-016-0665-2022 от 15.12.2022г.

- Санкт-Петербург, город Пушкин, Церковная улица, участок с кадастровым номером 78:42:1810605:275, разрешение на строительство № 78-016-0668-2022 от 16.12.2022г.
- Санкт-Петербург, город Пушкин, Гражданская улица, участок с кадастровым номером 78:42:1810604:181, разрешение на строительство № 78-016-0669-2022 от 19.12.2022г.
- Санкт-Петербург, город Пушкин, Новая улица, дом 20, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:42:1810604:4, разрешение на строительство № 78-016-0667-2022 от 15.12.2022г.
- Санкт-Петербург, город Пушкин, Новая улица, участок 1 (северо-западнее дома 24а, литера А по Новой улице), кадастровый номер участка, разрешение на строительство № 78:42:1810604:6, 78-016-0670-2022 от 19.12.2022г.

Общие инвестиционные вложения в объект строительства по состоянию на 31 декабря 2022 г. составили 263 642 989,58 руб.

5.9. Себестоимость продаж

Себестоимость продаж за 2022 г. отсутствует, так как хозяйственная деятельность не осуществлялась.

Управленческие расходы – 0 руб.

Коммерческие расходы – 0 руб.

5.10. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2022 год отсутствуют.

6. События после отчетной даты

Нам не известно о существовании событий после отчетной даты (с 01 января по 11 июля 2023г.), произошедших или вероятных, которые могут поставить под сомнение достоверность бухгалтерской отчетности.

7. Информация о связанных сторонах

Учредитель ООО «Специализированный застройщик «Графит»

До 03.07.2023г. ООО «Графит» - 100%, с 03.07.2023г. Душкевич Артем Анатольевич -100 %, физическое лицо, резидент РФ.

В 2022 году учредителем предоставлялись заемные средства на подготовительные работы на строительство инвестиционного актива.

8. Оценочные обязательства и прочие резервы

Резерв на оплату отпусков в 2022 году не создавался. Работники были в отпусках в соответствии с графиком отпусков.

Резерв под снижения стоимости материально-производственных запасов в 2022 году не создавался, т.к. МПЗ не имеют признаков обесценения, балансовая стоимость равна чистой стоимости материально-производственных запасов.

Резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется индивидуально по каждой сумме задолженности в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

9. Информация о бенефициарах

Бенефициарным владельцем (физическим лицом, которое, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (опосредованно имеет преобладающее участие более 25% в капитале)) ООО «Специализированный застройщик «Графит» является Душкевич Артем Анатольевич - гражданин РФ.

10. Информация о судах

На 31.12.2022 судебные разбирательства отсутствуют.

11. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

В течение 2022 года в состав основного управленческого персонала Организации входил генеральный директор. Общая сумма вознаграждения за 2022 год, выплаченная основному управленческому персоналу, составила 128 тыс. руб., НДФЛ начислен в сумме 17 тыс. руб., страховые взносы 39 тыс. руб.

12. Риски и условные Обязательства

- Экономические перспективы Российской Федерации во многом зависят от мировой макроэкономической ситуации, эффективности экономических мер, финансовых механизмов и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем.

Политическая и экономическая нестабильность, события в Украине, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового и товарного рынков и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику.

Неблагоприятные экономические условия не могут повлечь замедление темпов роста спроса на услуги Общества и привести к удорожанию заемного капитала.

Основные риски, связанные с возможно нестабильной политической и экономической ситуацией в Российской Федерации представляются маловероятными.

- Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства, однако, различия в трактовке могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

13. Непрерывность деятельности

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2022 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Общества.

Отчетность Общества также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Макроэкономическая ситуация, связанная с эпидемией новой коронавирусной инфекции, не оказала влияния на деятельность организации, и по оценке руководства Общества, не повлияла на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Макроэкономическая ситуация, связанная с проведением специальной военной операции в Украине, не окажет значительное влияние на деятельность Общества. В тех случаях, где вводимые иностранными государствами санкции прямо или косвенно не повлияют на взаимоотношения Общества с партнерами и на ведение деятельности в Российской Федерации, руководство Общества намерено предпринимать шаги по обеспечению непрерывности деятельности Общества, производственного процесса, а также расширять рынки сбыта.

14. Государственная помощь

Государственная помощь в 2022 году не предоставлялась.

Генеральный Директор

/Ф.Б. Шраге/



L

28

doceus)

