

**ПОЯСНЕНИЯ**

к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

Москва

20 марта 2022г.

**I. Общие сведения**

**ООО «Главстрой-инвест»** (далее – **Общество**) – зарегистрировано 24 августа 2006 года, (Свидетельство 77 009648321) МИФНС № 46, основной государственный регистрационный номер 5067746336235.

**Юридический адрес:** 105062, г. Москва, Подсосенский пер., дом 21, строение 2, комната 3.

**Фактический адрес:** 105062, г. Москва, Подсосенский пер., дом 21, строение 2, комната 3.

**Уставный капитал** – 6 000 тыс. руб.

Обособленных подразделений Общество не имеет.

**Численность сотрудников Общества** на 31 декабря 2022г. 1 (один) человек (совместитель).

**Исполнительным органом Общества** является Генеральный директор.

В отчетном периоде до 25.11.2021 генеральным директором общества являлась Сурвилло Т.Г.

**Основной вид деятельности Общества** – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (код 70.22).

В целях повышения эффективности, Общество планирует дальнейшее развитие деятельности, как по основному виду, так и по приобретению акций (долей участия) юридических лиц с целью получения доходности по финансовым вложениям в виде дивидендов.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Основные средства и нематериальные активы отсутствуют.

**II. Раскрытие существенных показателей****1. Состав Участников Общества:**

Акционерное общество «СИЕНА ИНВЕСТ» с долей владения 91% уставного капитала Общества;

Чехихин Юрий Валерьевич владеет долей 9% уставного капитала Общества.

**2. Информация о связанных сторонах.**

- Акционерное общество «СИЕНА ИНВЕСТ» контролирует Общество как участник с 2019 года. Взаиморасчеты проводились в части выплаты дивидендов за 2018 г., согласно Протокола №7-ВОСУ/2022 от 01.12.2022г. на общую сумму 1 001 000 тыс. руб. Задолженность по выплате дивидендов на 31.12.2022г. отсутствует.

- ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

1. Дочерняя компания ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в 2022 году распределила в пользу Общества нераспределенную прибыль (по итогам деятельности за 2019,2020,2021 гг.) на общую сумму 3 517 754 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021г. задолженность дочерней компании ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» по выплате дивидендов 800 000 тыс.руб..

2. Обществом, в интересах дочерней компании ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» и в обеспечение её обязательств по кредитным договорам в качестве Заёмщика, с АО «Газпромбанк» были заключены:

- договор залога доли в уставном капитале № 1517-103-8103Д от 20.12.2017г. действующий до 20.06.2024г. В апреле 2022 года обременение прекращено в связи с полным исполнением обязательств ;

- договор последующего залога доли в уставном капитале № 1519-038-8103Д от 11.10.2019г., действующий до 09.10.2027г.;
- договор последующего залога доли в уставном капитале № 1521-071-8103Д от 19.11.2021г., действующий до 23.07.2029г.
- договор последующего залога доли в уставном капитале № 1522-014-8103Д от 18.10.2022г., действующий до 18.10.2030г.

Предметом залога по договорам является доля в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в размере 35%.

Дополнительным соглашением № 4 от 18.10.2022г. к договору последующего залога доли в уставном капитале № 1519-038-8103Д от 11.10.2019г. была изменена залоговая стоимость предмета залога, которая составила 10 919 000 тыс. руб., в соответствии с отчетом об оценке от 30.06.2022 года №1651/11/17/TS/10. Соответствующая залоговая стоимость прописана и в дополнительном соглашении № 1 от 18.10.2022 г. к договору последующего залога доли в уставном капитале № 1521-071-8103Д от 19.11.2021г и в договоре последующего залога доли в уставном капитале № 1522-014-8103Д от 18.10.2022г. Номинальная стоимость предмета залога равна 2 290 925 тыс. руб.

Также в обеспечение обязательств ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» были заключены следующие договоры поручительства с АО «Газпромбанк»:

- договор поручительства №1517-103-810П от 28.12.2021 г. действующий до 20.06.2026 г.; По состоянию на 31.12.2022 обязательства должником полностью погашены.
- договор поручительства №1519-038-810П/3 от 28.12.2021 г. действующий до 09.10.2026 г.;
- договор поручительства №1521-071-810П/3 от 19.11.2021 г. действующий до 23.07.2029 г.;
- договор поручительства №1521-078-810П/2 от 28.12.2021 г. действующий до 28.12.2029 г.;
- договор поручительства №1522-014-810П/3 от 31.10.2022 г. действующий до 18.10.2030 г.;

Просроченная задолженность у дочерней компании ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в качестве Заёмщика перед АО «Газпромбанк» на 31.12.2022г. отсутствует.

Кредитные договоры третьего лица («Заёмщика») в договоре залога доли в уставном капитале № 1517-103-8103Д от 20.12.2017г. (п.1.1) и в договоре поручительства №1517-103-810П от 28.12.2021 г.	Сумма фактической задолженности третьего лица («Заёмщика»), руб. на 31.12.2022г.		
	Сумма по договору	Основной долг	Проценты
дог. об открытии кредитной линии № 1517-103-810К от «20» декабря 2017 года	5 050 000 000,00	-	-
дог. об открытии кредитной линии № 1517-104-810К от «20» декабря 2017 года	3 700 000 000,00	-	-
дог. об открытии кредитной линии № 1517-105-810К от «20» декабря 2017 года	1 250 000 000,00	-	-
<b>Всего:</b>	<b>10 000 000 000,00</b>	-	-
Кредитный договор третьего лица («Заёмщика») в договоре последующего залога доли в уставном капитале № 1519-038-8103Д от 11.10.2019г. (п.1.1) и в договоре поручительства №1519-038-	Сумма фактической задолженности третьего лица («Заёмщика»), руб. на 31.12.2022г.		
	Сумма по договору	Основной долг	Проценты

810П/3 от 28.12.2021 г.			
дог. об открытии кредитной линии № 1519-038-810К от «09» октября 2019 года	49 222 242 792,00	21 425 014 700,08	59 195 874,73
<b>Всего:</b>	<b>49 222 242 792,00</b>	<b>21 425 014 700,08</b>	<b>59 195 874,73</b>
Кредитный договор третьего лица («Заёмщика») в дополнительном соглашении №1 от 28.12.2021 к договору последующего залога доли в уставном капитале № 1519-038-8103Д от 11.10.2019г. (п.1.2.2) и в договоре поручительства №1521-078-810П/2 от 28.12.2021 г.	Сумма фактической задолженности третьего лица («Заёмщика»), руб. на 31.12.2022г.		
	Сумма по договору	Основной долг	Проценты
дог. об открытии кредитной линии № 1521-078-810К от «28» декабря 2021 года	33 365 114 009,00	1 658 391 631,62	4 474 638,51
<b>Всего:</b>	<b>33 365 114 009,00</b>	<b>1 658 391 631,62</b>	<b>4 474 638,51</b>
Договор третьего лица («Принципала») к договору последующего залога доли в уставном капитале № 1521-071-8103Д от 19.11.2021г. (п.1.1) и в договоре поручительства №1521-071-810П/3 от 19.11.2021 г.	Сумма фактической задолженности третьего лица («Заёмщика»), руб. на 31.12.2022г.		
	Сумма по договору	Основной долг	Проценты
Рамочный договор о выдаче банковской гарантии № 1521-071-810Г от «23» июля 2021 года	5 000 000 000,00	2 313 638 554,73	-
<b>Всего:</b>	<b>5 000 000 000,00</b>	<b>2 313 638 554,73</b>	<b>-</b>
Кредитный договор третьего лица («Заёмщика») в договоре последующего залога доли в уставном капитале № 1522-014-8103Д от 18.10.2022г и в договоре поручительства №№1522-014-810П/3 от 31.10.2022 г.	Сумма фактической задолженности третьего лица («Заёмщика»), руб. на 31.12.2022г.		
	Сумма по договору	Основной долг	Проценты
дог. об открытии кредитной линии № 1522-014-810К от «18» октября 2022 года	11 427 515 420,00	260 889 627,11	477 047,19
<b>Всего:</b>	<b>11 427 515 420,00</b>	<b>260 889 627,11</b>	<b>477 047,19</b>

3. Так же, ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» выдало Обществу долгосрочный заём по договору займа № 2017 ГСГИ от 20.12.2017г. сроком до 30.06.2023г. Проценты по займу исчисляются в размере Ключевой ставки Банка России + 1,2% годовых. По состоянию на 31.12.2022г. задолженность Общества перед дочерней компанией ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» по выплате основного отсутствует, заём погашен досрочно.

- ООО «СМУ Северная долина»

Обществом, в интересах зависимой компании ООО «СМУ Северная долина» (дочерней компании ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик») и в обеспечение её обязательств по кредитным договорам в качестве Заёмщика, с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор генерального поручительства №038304/21 от 11.11.2021 года на сумму не более 800 000 000,00 руб. По состоянию на 31.12.2022 г. сумма фактической задолженности третьего лица составляет 1 469 748 262,61 руб. по кредиту и 38 349 465,88 руб. по процентам. Просроченной задолженности нет.

Прочие аффилированные лица:

- Дочерняя компания ООО «Проектная компания СД 25», зарегистрирована 20.05.2021 г. для целей реализации проекта по строительству школы корпус 25 в проекте «Северная Долина».

- Дочерняя компания ООО «Проектная компания СД 26», зарегистрирована 20.05.2021 г. для целей реализации проекта по строительству школы корпус 26 в проекте «Северная Долина».

### **3. Бенефициары Общества**

Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО «Главстрой-инвест» по состоянию на 31.12.2022 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич.

### **III. Учетная политика и прочая информация, касающаяся порядка формирования показателей отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Учетной политикой на 2022 г. были установлены следующие существенные способы бухгалтерского учета.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные ФСБУ 6/2020, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания, отражаются в бухгалтерском учете на счете 10 «Материалы» и списываются на затраты на производство (расходы на продажу) по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Начисление амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета и налогообложения производится линейным способом в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" от 01.01.2002 года № 1.

Материально-производственные запасы отражаются в бух. учете по их фактической себестоимости, в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) определяется в соответствии с пунктом 12 ПБУ 9/99 "Доходы организации". В целях исчисления налога на прибыль доходы и расходы учитываются методом начисления.

В соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ общество в 2022 году создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты. Резерв создается по всем видам дебиторской задолженности, включая предоставленные займы, задолженность по процентам по займам, задолженность поставщиков и подрядчиков, задолженность покупателей, задолженность прочих дебиторов.

Сумма резерва определяется ежеквартально на каждую отчетную дату в размере 100% от суммы задолженности, в случае признания ее сомнительной. Неиспользованные по итогам квартала суммы резерва учитываются при формировании соответствующего резерва в следующем квартале.

Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». В случае получения оплаты от дебиторов, по которым был создан резерв по сомнительным долгам, общество восстанавливает резерв путем отнесения сумм на финансовые результаты. В бухгалтерском балансе задолженность дебиторов показывается за минусом созданного резерва (счет 63 «Резервы по сомнительным долгам»). Общество создает резерв по сомнительным долгам только для целей бухгалтерского учета.

По состоянию на 31.12.2022 сомнительной признана задолженность на сумму 20 тыс.руб, создан резерв в сумме 20 тыс.руб.

В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Общество создает резерв на оплату отпускных. Учет резерва ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

На 31.12.2022 года по строке баланса 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма созданного резерва в размере 7 тыс. рублей, которая позволит полностью рассчитаться с отпускными выплатами и страховыми взносами с отпускных выплат.

Обществом создается резерв под обесценение финансовых вложений. Проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений бухгалтерскими записями 31 декабря отчетного года. Для проверки на обесценение используется бухгалтерская отчетность дочерних обществ и организаций-Заемщиков по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае если на момент проверки бухгалтерская отчетность дочерних обществ и организаций-Заемщиков не получена, используется бухгалтерская отчетность по состоянию на 30 сентября отчетного года. В следующем году по факту получения бухгалтерской отчетности дочерних обществ и организаций-Заемщиков по состоянию на 31 декабря, проводится повторная проверка на обесценение финансовых вложений. Корректировка резерва по результатам повторной проверки отражается бухгалтерскими записями 31 марта. Корректировка сумм уже созданного резерва в сторону его уменьшения и увеличения отражается на финансовых результатах организации бухгалтерскими записями в составе прочих доходов и расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость таких финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

Для проверки на обесценение финансовых вложений в виде выданных займов используется показатель динамики стоимости чистых активов организаций-Заемщиков по состоянию на момент выдачи займа и по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае наличия устойчивого снижения стоимости чистых активов создается резерв под обесценение тела выданных займов и резерв по сомнительным долгам в отношении процентов к получению по данным займам. Для расчета суммы резерва используется следующее правило: резерв создается пропорционально проценту снижения стоимости чистых активов организации-Заемщика по сравнению с чистыми активами на дату выдачи займа (исходя из ближайшей до выдачи займа бухгалтерской отчетности) и на 31 декабря отчетного года.

Для начисления резерва под обесценение финансовых вложений используется счет 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Для расчета суммы резерва по сомнительным долгам на проценты к получению по выданному займу используется следующее правило: остаток процентов к получению на дату расчета умножается на процент снижения стоимости чистых активов организации-Заемщика по сравнению с чистыми активами на дату выдачи займа (исходя из ближайшей до выдачи займа бухгалтерской отчетности) и на 31 декабря отчетного года. Для начисления резерва используется счет 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При наличии гарантийного письма от организации-Заемщика об обязательстве своевременного возврата займа, резерв под обесценение финансового вложения в виде предоставленного займа и резерв по сомнительным долгам на сумму процентов не начисляется.

Уровень существенности показателя определен в размере более чем 5% от общей суммы показателя, равной 100%.

При внесении вклада в имущество дочерней организации, без увеличения уставного капитала организации, учитывать его в составе финансовых вложений при соблюдении одного из следующих критериев:

- Общество является единственным участником (акционером);
- если все участники (акционеры) вносят вклады в имущество пропорционально принадлежащей им доле владения в уставном капитале.

В этих случаях вклад Общества в имущество ООО (АО) увеличивает действительную стоимость ее доли (рыночную стоимость ее акций), но не изменяет номинальную стоимость доли (номинальную стоимость акций) и размер доли в уставном капитале (в процентах к уставному капиталу).

Если Общество вносит вклад в имущество в большем размере, чем оно внесло бы в случае внесения вкладов всеми участниками (акционерами) пропорционально размеру их долей, то сумма превышения включается в прочие расходы и учитывается на счете 91-02 «Прочие расходы».

В соответствии с ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

В целях применения норм ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» существенной признается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет более 10%.

Изменений учетной политики на 2023 год, не связанных с изменением действующего законодательства, не предвидится.

#### ***IV. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности***

##### ***1. «Бухгалтерский баланс»***

По строке 1170 «Финансовые вложения» показаны долгосрочные финансовые вложения в уставной капитал других организаций 6545 520 тыс.руб. (в т.ч. доля 100% в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» – 6 545 500 тыс. руб.). (на 31.12.2021- 6 545 500 тыс.руб., на 31.12.2020 - 6 545 500 тыс.руб.)

Согласно учетной политики Общества проведена проверка финансовых вложений на обесценение по состоянию на 31 декабря 2021 года. Резервы на обесценение не начислялись.

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» отражены суммы налогового актива, начисленные в соответствии с ПБУ 18/02 в размере 207 938 тыс. руб. (на 31.12.2021- 216 671 тыс.руб., на 31.12.2020 - 188 511 тыс.руб.)

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражено:

Показатель	На 31.12.2022 (тыс.руб.)	На 31.12.2021 (тыс.руб.)	На 31.12.2020 (тыс.руб.)
задолженность по процентам выданным займам	23 419	17 329	105 232
задолженность по уступке права требования	324 900	324 900	
авансы выданные	6	32	20
Дивиденды к получению	800 000		
Прочая задолженность	192 590	750	
<b>ИТОГО</b>	<b>1 340 915</b>	<b>343 011</b>	<b>105 252</b>

По строке 1240 «Финансовые вложения» показаны краткосрочные финансовые вложения, включающие сумму задолженности по выданным Обществом процентным займам в размере 101 500 тыс. руб. (на 31.12.2021-101 500 тыс.руб., на 31.12.2020 - 639 700 тыс.руб.)

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетных счетах в размере 7 тыс. руб. (на 31.12.2021-86 тыс.руб., на 31.12.2020 - 8 665 тыс.руб.).

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражены суммы, включающие следующие показатели (тыс. руб.):

Наименование показателя	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в том числе:	7 730 401	5 249 158	4 224 562
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	4 149 158	4 224 562	3 653 040
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) текущего года	3 581 243	1 324 596	1 621 522
* СПРАВОЧНО: Распределение прибыли (выплата дивидендов)	(1 100 000)	(300 000)	(1 050 000)

По строке 1410 «Заёмные средства» отражена сумма задолженности по долгосрочным займам на общую сумму 0 руб. (на 31.12.2021-505 000 тыс.руб., на 31.12.2020 – 1 515 000 тыс.руб.).

По строке 1510 «Заёмные средства» отражена сумма краткосрочной задолженности по займам полученному на общую сумму 457 045 тыс. руб. (на 31.12.2021-1 445 153 тыс.руб., на 31.12.2020 – 1 443 367 тыс.руб.), в числе которой:

- задолженность со сроком погашения до 09.06.2023г. по договору процентного займа № ДК05/0010/АЗГА3/13 от 11.06.2013г. в сумме 457 045 тыс. руб. (в том числе проценты – 225 446 тыс. руб.).

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражено

Показатель	На 31.12.2022 (тыс.руб.)	На 31.12.2021 (тыс.руб.)	На 31.12.2020 (тыс.руб.)
задолженность перед поставщиками	1 826	567	409
авансы полученные	0	133	0
задолженность по оплате труда	0	0	30
задолженность по налогам и взносам	604	776	15
Дивиденды к перечислению	0	0	298 200
Прочая задолженность	0	0	3
ИТОГО	2 430	1 476	298 657

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма созданного резерва на выплату отпускных в размере 4 тыс. руб. (на 31.12.2021-1 тыс.руб., на 31.12.2020 – 42 тыс.руб.).

## 2. «Отчет о финансовых результатах»

по строке 2220 «Управленческие расходы» отражено:

Показатель	2022 год, тыс.руб	2021 год, тыс.руб.
заработная плата	75	383
страховые взносы	23	115
аренда офиса	110	117
командировочные расходы	0	33
аудиторские услуги	63	57
услуги связи	13	11
информационные услуги	31	5
услуги по бух. учету	1 680	177
юр. обслуживание	1 000	1 099
нотариальные услуги	8	11
прочие	0	4
<b>ИТОГО</b>	<b>3 003</b>	<b>2 012</b>

по строке 2310

«Доходы от участия в других организациях» отражена сумма части чистой прибыли дочерней организации ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» распределенной в пользу Общества (дивиденды по итогам деятельности за 2019-2020 гг.) в сумме 3 517 754 тыс.руб. (за 2021 год - 1 445 823 тыс. руб.);

по строке 2320

«Проценты к получению» отражены проценты по выданным займам на сумму 6 090 тыс. руб. (за 2021 год – 23 113 тыс. руб.);

по строке 2330

«Проценты к уплате» отражены проценты по полученным займам в сумме 124 646 тыс.руб. (за 2021 год - 145 380 тыс. руб.);

по строке 2340

«Прочие доходы» отражено

Показатель	2022 год, тыс.руб	2021 год, тыс.руб.
Доходы от реализации права требования		325 000
Вознаграждение за выдачу поручительства	208 740	
Списание кредиторской задолженности	222	
Прочее	3	
<b>ИТОГО</b>	<b>208 965</b>	<b>325 000</b>

по строке 2350

«Прочие расходы» отражено

Показатель	2022 год, тыс.руб	2021 год, тыс.руб.
Банковские услуги	36	32
Расходы, связанные с выпуском облигаций		600
Расходы, связанные с		340 888

реализацией требования	права		
Резерв по сомнительным долгам		20	
Расходы на оценку		6 384	8 571
ИТОГО		6 440	350 091

по строке 2412

«Отложенный налог на прибыль» отражено уменьшение отложенного налогового актива по налоговому убытку, сформированного в соответствии с ПБУ 18/02 в сумме 8 733 тыс. руб. (за 2021 год увеличение отложенного налогового актива в сумме 28 160 тыс. руб.).

Дополнительно, в составе годовой бухгалтерской отчетности, представлены табличные пояснения (Форма 0710005) на 5 листах, в том числе:

- Раздел 2. «Основные средства» (табл. раздел 2.4);
- Раздел 3. «Финансовые вложения» (табл. разделы 3.1, 3.2);
- Раздел 4. «Запасы» (табл. разделы 4.1, 4.2);
- Раздел 5. «Дебиторская и кредиторская задолженность» (табл. разделы 5.1, 5.2, 5.3, 5.4);
- Раздел 6. «Затраты на производство» (табл. раздел 6);
- Раздел 7. «Оценочные обязательства» (табл. раздел 7);
- Раздел 8. «Обеспечения обязательств» (табл. раздел 8).

В Раздел 8. «Обеспечения обязательств» табличных пояснений включена сумма залоговой стоимости доли в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в размере 35%, которая составляет 10 919 000 тыс. руб., по договору последующего залога доли в уставном капитале № 1519-038-8103Д от 11.10.2019г., по договору последующего залога доли в уставном капитале № 1521-071-8103Д от 19.11.2021г., по договору последующего залога доли в уставном капитале № 1522-014-8103Д от 18.10.2022г., действующий до 18.10.2030г.

Также отражены договоры поручительства:

- Договор поручительства №1521-071-810П/3 от 19.11.2021 г. действующий до 23.07.2029 г. на сумму 2 313 639 тыс. руб.;
- Договор поручительства №1519-038-810П/3 от 28.12.2021 г. действующий до 09.10.2026 г. на сумму 21 484 210 тыс. руб.;
- Договор поручительства №1521-078-810П/2 от 28.12.2021 г. действующий до 28.12.2029 г. на сумму 1 662 866 тыс.руб.;
- договор поручительства №1522-014-810П/3 от 31.10.2022 г. действующий до 18.10.2030 г. на сумму 261 367 тыс.руб.;

Кроме этого включена сумма залоговой стоимости доли в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в размере 65%, которая составляет 975 000 тыс.руб. по договору залога части доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик» № 5374-ДЗД/1 от 30.06.2021 года между АО «БМ-Банк» и Обществом, действующим в отношении кредита Заемщика в сумме 20 000 000 тыс. руб. до 01.07.2026 г. В отношении данного кредита также выдано поручительство ПАО ВТБ по договору №5374-П/3 от 30.06.2021 года отраженное в сумме 5 178 929 тыс.руб.

Также отражен договор поручительства в интересах зависимой компании ООО «СМУ Северная долина» №038304/21 от 11.11.2021, действующий до 13.08.2027 г., в сумме 800 000 тыс.руб.

## ***V. Прочая информация***

В отчетном году не выявлено условных фактов хозяйственной деятельности.

В 2022 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Общество принимает во внимание указанные факторы и предпринимает возможные меры для минимизации их негативного влияния.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события, по мнению руководства Общества, не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты».

## ***VI. Непрерывность деятельности***

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке

Генеральный директор



Сурвилло Т. Г.

### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	6 545 520	-	20	-	-	-	-	6 545 520	-
	5311	за 2021г.	6 545 500	-	-	-	-	-	-	6 545 520	-
в том числе:											
Доля в УК	5302	за 2022г.	6 545 520	-	-	-	-	-	-	6 545 520	-
	5312	за 2021г.	6 545 500	-	20	-	-	-	-	6 545 520	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	101 500	-	-	-	-	6 090	-	101 500	-
	5315	за 2021г.	639 700	-	-	(538 200)	-	-	-	101 500	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	101 500	-	-	-	-	6 090	-	101 500	-
	5316	за 2021г.	639 700	-	-	(538 200)	-	-	-	101 500	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	6 647 020	-	20	-	-	6 090	-	6 647 020	-
	5310	за 2021г.	7 185 200	-	-	(538 200)	-	-	-	6 647 020	-

## 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:				
Доля 35% в УК ООО "Главстрой-СПб СЗ"	5321	2 290 925	2 290 925	2 290 925
Доля 65% в УК ООО "Главстрой-СПб СЗ"	5322	4 254 575	4 254 575	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Сурвилло Татьяна  
Геннадиевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

20 марта 2023 г.



## 4.2. Запасы в залоге

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



Сурайло Татьяна  
Геннадиевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

20 марта 2023 г.

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	20	-	-	-	-	-
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 задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	505 000	-	-	(505 000)	-	-	-	-	-	505 000
	5571	за 2021г.	1 515 000	-	-	-	-	-	(1 010 000)	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	505 000	-	-	(505 000)	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	1 515 000	-	-	-	-	-	(1 010 000)	-	-	505 000
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 446 638	1 133 257	124 653	(2 244 228)	(222)	-	-	(650)	27	495 475
	5580	за 2021г.	1 742 024	310 837	145 422	(1 761 654)	-	-	1 010 000	-	-	1 446 629
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	567	9 511	-	(8 030)	(222)	-	-	-	-	1 826
	5581	за 2021г.	409	10 087	-	(9 929)	-	-	-	-	-	567
авансы полученные	5562	за 2022г.	133	-	-	(160)	-	-	-	-	27	-
	5582	за 2021г.	-	133	-	-	-	-	-	-	-	133
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	776	23 519	7	(23 048)	-	-	-	(650)	-	604
	5583	за 2021г.	15	953	17	209	-	-	-	-	-	776
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	1 445 153	-	124 646	(1 112 754)	-	-	-	-	-	457 045
	5585	за 2021г.	1 443 367	-	145 405	(1 153 619)	-	-	1 010 000	-	-	1 445 153
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	33	414	-	(447)	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 951 638	1 133 257	124 653	(2 749 228)	(222)	X	(650)	-	27	495 475
	5570	за 2021г.	3 257 024	310 837	145 422	(1 761 654)	-	X	-	-	-	1 951 629

## 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	-	-	-



Сурвилло Татьяна  
Геннадиевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	75	383
Отчисления на социальные нужды	5630	23	115
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 905	1 514
Итого по элементам	5660	3 003	2 012
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 003	2 012

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



Руководитель

Сурвилле Татьяна  
Геннадиевна

(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	1	7	(4)	-	4



Руководитель

Сурвилле Татьяна  
Геннадиевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	43 595 011	51 380 383	9 128 540
	5811	-	-	-



Руководитель

Сурвилло Татьяна  
Геннадиевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

20 марта 2023 г.