

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВАЛДАЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВАЛДАЙ» (ОГРН 1206900005938, адрес: 170043, Тверская область, г. Тверь, ул. Левитана, д. 56, офис VI), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВАЛДАЙ» 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 далее 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 мы выполнили наши 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 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.

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 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица (единственным участником аудируемого лица), доводя до его 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.

Директор ООО «Капитал Аудит»,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Г.Н. Александрова
ОРНЗ 21706004428

Аудиторская организация:
ООО «Капитал Аудит» (ОГРН 1026900554735)
170034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офис 407
ОРНЗ 11606057572

31 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАЛДАЙ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6950240241		
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)	170043, Тверская обл, Тверь г., Левитана ул., д. № 56, оф. VI				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6905048747
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1026900554735

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	88	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	50 736	10	10
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	50 828	10	10
	БАЛАНС	1600	50 828	10	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	143	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	143	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	50 675	-	-
	Итого по разделу V	1500	50 675	-	-
	БАЛАНС	1700	50 828	10	10

Руководитель



Воробей Павел
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАЛДАЙ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6950240241		
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		

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

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

Руководитель

Воробей Павел
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
6950240241		
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 "ВАЛДАЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности 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	10	-	-	-	-	10
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
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	10	-	-	-	-	10
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	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	-	10

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	10	-	-	10
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	-	-	10
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	-	-	-	-

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАЛДАЙ"
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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
6950240241		
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	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(137)	(2)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(30)	(1)
в связи с оплатой труда работников	4122	(100)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(7)	(1)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(137)	(2)
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	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10	10	10

Руководитель _____
 (подпись)

Воробей Павел
 Александрович
 (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	838	5
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	838	5
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	(700)	-
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	(700)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	138	5
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1	3
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4	3
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____

(подпись)

**Воробей Павел
Александрович**

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВАЛДАЙ» за 2022 год.

1. Общие сведения об организации.

Данные о регистрации: общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВАЛДАЙ» (сокращенное наименование: ООО «СЗ «ВАЛДАЙ»») (далее Общество или Организация) было зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 12 по Тверской области 20.05.2020г., ОГРН 1206900005938, ИНН/КПП 6950240241/695001001.

Юридический адрес: 170043, Тверская область, г. Тверь, ул. Левитана, д. 56, офис VI.
Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов).

Основной и дополнительные виды деятельности:

Код по ОКВЭД	По данным учредительных документов
71.12.2 (основной)	Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий

Фактически в 2022г. организация выполняет функции застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов (далее МЖД) на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон N 214-ФЗ) на арендованном земельном участке и полученного разрешения на строительство МЖД № 69-гп69304000-252-2016, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Твери **25.05.2018 г.**) по адресу: г. Тверь, Бурашевское шоссе, д. 60. В разрешение на строительство были внесены изменения 13.07.2022 и 31.08.2022.

Срок сдачи объектов: 3 квартал 2023г.

ООО «СЗ «Валдай» приобрел права и обязанности арендатора и застройщика у ООО «СЗ «Арсенал» по договору от 04.07.2022. Согласно данному договору к ООО «СЗ «Валдай» перешли права и обязанности на земельный участок, на строительные и монтажные работы на МЖД, а также обязательства по договорам долевого участия на сумму 71 543 тыс. руб.

При этом Организация-застройщик не обязуется построить объект недвижимости своими силами или своими силами с привлечением других лиц, не совмещает функции генподрядчика (подрядчика) и непосредственно не выполняет СМР. Строительство планируется проводить с привлечением генподрядчика по СМР - ООО «Тверькапстрой».

Способ привлечения денежных средств: договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств **на счетах эскроу** (филиал ПАО Сбербанк России – Тверское отделение №8607).

На 31.12.2022г. количество и суммарная стоимость договоров участия в долевом строительстве:

- заключенных с использованием счетов эскроу – 5 договоров, сумма 8980 тыс. руб.;
- заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика – 22 договора, сумма 41 695 тыс. руб.

Сведения о численности: по состоянию на 01.01.2022г. численность работников составляет 1 человек, работающий по совместительству.

Учредительные документы; собственники; органы управления:

Устав утвержден Решением единственного учредителя от 14.05.2022г. Уставный капитал составляет на 31.12.22 – 10 тыс. руб., оплачен полностью.

Сведения о собственниках и бенефициарах:

Юридические лица	Доля участия в уставном капитале Общества
1. Воробей Павел Александрович	100%

Органы управления Обществом:

- Единственный участник Общества.
- Совет директоров – не предусмотрен
- Ревизор Общества - не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Общества, избирается Общим собранием участников сроком на 5 лет; назначен на должность – Воробей Павел Александрович (по решению единственного участника Общества от 10.06.2022 г., сроком на 5 лет).

Статус Организации. Аудитор. Общество относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. 10.06.2020г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - микропредприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (закон № 214-ФЗ, ч.5 ст.3; ч.2 ст.20)

Аудитор Общества: ООО «Капитал Аудит» утвержден решением единственного участника Общества. Юридический/фактический адрес аудитора: РФ, 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407. Является членом СРО Аудиторов Ассоциации «Содружество», запись в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016; лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: единственный участник – Воробей Павел Александрович.

2. Информация о связанных сторонах:

1) Участники:

Воробей П.А. (единственный участник) – операций в 2022 г. не было.

2) Основной управленческий персонал (ОУП):

генеральный директор в 2022 г. – Воробей П.А.

Сведения об операциях со связанной стороной: начислена заработная плата – 65 тыс. руб., начислены страховые взносы в сумме 20 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 10 тыс.руб.;

3) Организации, контролируемых одними и теми же лицами – нет.

3. Информация о ведении учета:

Лица, ответственные за организацию ведения бух. учета и утверждение бухгалтерской отчетности по итогам 2022 г.: генеральный директор (единственный участник) Воробей Павел Александрович. Ведение учета возложено на генерального директора.

3.1. Учетная политика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 1 от 31.12.2021 г. (далее УП).

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности (далее ГБО или БО), Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими в РФ федеральными стандартами и положениями Минфина России по бухгалтерскому учету.

УП не содержит существенных отступлений от российских правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных РСБУ для коммерческих организаций.

Для составления ГБО Организации применяются формы, утв. Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций":

- Бухгалтерский баланс (далее ББ) и Отчет о финансовых результатах (далее ОФР) (Приложение №1 к Приказу №66н);
- Отчет об изменениях капитала (далее ОИК) и Отчет о движении денежных средств (далее ОДДС) (Приложение №2 к Приказу №66н);
- Прочие пояснения к ГБО (текст, в произвольной форме).

При необходимости детализации отдельных статей ввиду их существенности Организация вводит в формы дополнительные строки.

ГБО за 2022г. подготовлена без отступления от действующих в России правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.2. Требование рациональности.

УП организации обеспечивает рациональное ведение бухгалтерского учета (требование рациональности) исходя из (п. 6 ПБУ 1/2008), величины организации и соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте учета и полезности (ценности) этой информации для пользователей. Организации вправе формировать УП без применения способов бухгалтерского учета, установленных ФСБУ, в той степени, в которой их применение приводит к формированию несущественной информации. То есть она выбирает более удобный способ ведения бухучета, руководствуясь исключительно требованием рациональности (п. 7.4 ПБУ 1/2008).

Требование рациональности предполагает возможность максимально упростить порядок учета активов (обязательств), информация о которых в силу их несущественности не влияет на экономические решения пользователей БО, в связи с чем ценность такой информации не оправдывает затрат на ее получение (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п.п. 6, 7.4 ПБУ 1/2008). Выгоды от получения информации из отчетности не должны превышать затраты на ее подготовку.

3.3. Критерии существенности. Организация раскрывает в Пояснениях сведения, относящиеся к УП (способы ведения бухгалтерского и налогового учета – далее БУ/НУ), которые могут существенно повлиять на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями ГБО.

Организация раскрывает информацию только по тем разделам УП, которые имеют отношение к существенным статьям ГБО и от которых зависит величина или порядок отражения данных по статьям ГБО. Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для ББ и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 10%**.

- для ОФР и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**.

3.4. Основные способы ведения учета, оценки активов и обязательств, признания доходов и расходов.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы «1С:Предприятие», версия 8.3. Все числовые показатели в ГБО приведены в тыс. руб.

Организация в 2022г. не применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления БО в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Застройщик учитывает выручку от оказания услуг в том отчетном периоде, в котором их оказал при выполнении всех условий, предусмотренных п.12 ПБУ 9/99: сумму выручки можно определить; организация имеет право на получение этой выручки; и имеется уверенность, что она будет оплачена.

Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01, все другие доходы относятся к прочим и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- вознаграждение за услуги заказчика-застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ для строительства МЖД;
- от реализации готовой строительной продукции (квартиры).

Застройщик учитывает выручку от оказания услуг по договорам участия в долевом строительстве (ДС): в момент окончания строительства каждого МЖД и передачи объектов ДС на основании актов передачи.

Застройщик определяет финансовый результат (прибыль) после передачи объекта ДС дольщикам как разницу между ценой договора и произведенными затратами на строительство МЖД на дату, когда одновременно будут выполнены следующие два условия:

- подписаны все документы о передаче объектов ДС;

- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

В рамках строительства одного объекта недвижимости застройщик вправе определять финансовый результат долевого строительства (далее ДС) в целом по объекту недвижимости (письма Минфина России от 05.08.2013 N 03-03-06/1/31306, от 16.09.2011 N 03-03-06/1/554).

Управленческие расходы – это расходы на содержание застройщика многоквартирного жилого дома (МЖД), т.к. Организация не осуществляет других видов деятельности. Учетной политикой предусмотрено, что на протяжении строительства МЖД 26 счет ежемесячно закрывается в дебет счета 20, т.к. стоимость услуг заказчика-застройщика входит в том числе в инвентарную стоимость построенных объектов недвижимости. Средства на содержание заказчиков-застройщиков предусматриваются в составе сметной документации - сводного сметного расчета стоимости строительства (порядок установлен п. 4.87 Методики МДС 81-35.2004).

Когда организация осуществляет другие виды деятельности, в т.ч. реализацию готовой строительной продукции (квартиры, нежилые помещения), то расходы, учтенные на счете 26, списываются полностью в конце каждого месяца в Дт сч.90.08 «Управленческие расходы» (в т.ч. при необходимости с распределением в дебет счета 20 или сч.90.08 - на основании специального расчета).

В соответствии со сметным расчетом к расходам застройщика на собственное содержание относятся:

- расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары, заработная плата персонала управления и др.); налоги (на имущество, земельный, транспортный);
- расходы на рекламу; расходы, связанные с выплатой вознаграждения риелтору-агенту за поиск покупателей-дольщиков;
- другие аналогичные расходы, связанные с оказанием услуг застройщика;
- госпошлина на оформление договоров долевого участия в строительстве.

На сч.91.02 отражаются прочие расходы, не связанные непосредственно с содержанием застройщика, которые не могут быть включены в сметную стоимость объектов строительства.

Организация создает оценочные **резервы** в случаях, предусмотренных законодательством:

- резерв под обесценение запасов (на основании п. 28-31 ФСБУ 5/2019, ПБУ 21/2008);
- резерв под обесценение финансовых вложений (на основании п.38 ПБУ 19/02);
- резерв сомнительных долгов (на основании п. 70 ПБУ №34н);
- резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в бух. учете отражаются с учетом существенности и принципа рациональности ведения учета (ПБУ 1/2008): если сумма резерва/обязательства на конец отчетного периода не имеет существенной величины (составляет менее 5% от общей суммы себестоимости продаж), то резерв может не создаваться. С учетом указанных положений УП и РСБУ Организация не имела оснований создавать резервы на 31.12.2022г.

Для целей налогового учета:

Система налогообложения Общества - ОСНО.

Застройщик в бухгалтерском и налоговом учете в периоде строительства и до его окончания не признает доходы и расходы.

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль в 2022г. отсутствует.

По НДС:

Организация пользуется правом освобождения от налогообложения; к необлагаемым НДС операциям относятся:

- 1) оказание услуг заказчика-застройщика по договорам ДУ в строительстве МЖД, которые заключены на основании закона N 214-ФЗ (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ);
- 2) продажа жилых помещений по договорам купли-продажи (пп. 22 и 23 п. 2 ст. 149 НК РФ).

Прочие актуальные положения УП раскрыты в Пояснениях к соответствующим статьям ГБО.

4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса (ББ).

Строка 1210 «Запасы» (Капитальные вложения в строительство МЖД) на 31.12.22 составляет 88 тыс. руб., в т.ч.:

Счет 20	сальдо на 31.12.2022г.
1. Содержание застройщика	85
2. Услуги банков	3
3. Прочие расходы	5

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2022 г. составляет 50 736 тыс. руб. в т.ч. наиболее существенные:

- 38 856 тыс. руб. – ООО «СК «Арсенал»;

- 11 819 тыс. руб. – задолженность по ДДУ.

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной дебиторской задолженности, если она не превышает более, чем на 3 месяца срок, установленный договорами. На 31.12.2022 г. просроченная свыше 3 мес. дебиторская задолженность отсутствует.

Сомнительная к получению или нереальная к погашению дебиторская задолженность на 31.12.22 отсутствует; поэтому резерв сомнительных долгов не создается.

К строке 1250 «Денежные средства» и к отчету о движении денежных средств (ОДДС).

Организация отражает в составе денежных средств (ДС) и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки ДС в кассе и на расчетных счетах,

По строке 1250 баланса «Денежные средства» отражены:

Счет, наименование	Сумма (тыс. руб.)
	на 31.12.2022
51, Расчетные счета	4

Дополнительная информация о денежных средствах (п. 24 и 25 ПБУ 23/2011):

- сведения об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства (открытые кредитные линии, недополученные заемные средства) – нет;
- имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации – нет.

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2022г. составляет 143 тыс. руб. в т.ч.:

Организация-заимодавец	Сумма займа	Процентная ставка	Ост. на 31.12.2022	Срок погашения
ООО «ПИОНЕР»	5	0 %	5	2026 г.
ООО «Престиж»	770	0 %	70	2027 г.
ООО «Тверьтрест-3»	68	0 %	68	2027 г.

Дополнительная информация о заемных средствах (п. 17 ПБУ 15/2008):

- суммы процентов, причитающихся к уплате, подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов – нет;
- суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к уплате, по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением инвестиционного актива – нет;
- выданные векселя, выпущенные и проданные облигации (величина, виды, сроки погашения) - нет;
- суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве финансовых вложений – нет;

- суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора) (п. 18 ПБУ 15/2008) – нет;

- займы и кредиты на экологическую деятельность (письмо Минфина России N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации") – нет;

- займы и кредиты, полученные на инновации и модернизацию производства (письмо Минфина России N ПЗ-8/2011 "О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об инновациях и модернизации производства") – нет.

Строка 1550 «Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче объектов ДС» на 31.12.2022г. составляет 50 675 тыс. руб., в т.ч.

Договора участников долевого строительства	Количество договоров	Сумма договоров
Юридические лица	5	8 980
Физические лица	22	41695

Ожидаемый срок погашения обязательств – 3 квартал 2023 г.

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

Финансовый результат объекта долевого строительства формируется после сдачи объекта строительства (МЖД) и подписания актов приема-передачи квартир участниками долевого строительства. В 2022г. сдачи объекта ДС не было. Застройщик в бухгалтерском и налоговом учете в периоде строительства и до его окончания не признает доходы и расходы.

6. Информация о забалансовых счетах.

6.1. Арендованные основные средства на 31.12.2022г.:

В 2022 имеется договор аренды земельного участка под строительство МЖД. Площадь участка составляет 12985 кв.м., кадастровая стоимость – 71 255 тыс. руб. Срок аренды с 04.07.2022г. по 20.03.2026г. Будущие арендные платежи составляют – 1 940 руб.

Расчет права пользования активом не производится и договор учитывается по правилам операционной аренды (арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды). Расчет ППА и арендных обязательств в данном случае не окажет существенного влияния на финансовое положение или финансовый результат организации. Основание: п.7.4 ПБУ 1/2008.

6.2. Обязательства и обеспечения полученные и выданные на 31.12.22— отсутствуют.

7. Информация о событиях после отчетной даты, об условных обязательствах/активах, по прекращаемой деятельности.

7.1 События после отчетной даты.

Организация не имеет существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98, которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между 31.12.2022г. и датой настоящих пояснений:

- о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2022г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;

- фактов, которые могут привести к существенным изменениям уставного капитала, долгосрочной задолженности, величины активов и которые возникли после даты составления БО за 2022г.

- существенных корректировок прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2022г. и датой подписания БО за отчетный год;

- прочих существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

7.2. Информация по условным обязательствам (активам).

Организация не имеет на 31.12.2022 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми или прочими официальными органами по поводу уплаты платежей в бюджет (в страховые фонды), административных штрафов; каких-либо прочих нарушений требований контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их невыполнения;
- гарантийных обязательств в отношении охраны окружающей среды и прочих;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.
- незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства (в которых организация выступает истцом или ответчиком), решения по которым будут приняты только в последующие отчетные периоды.

8. Непрерывность деятельности.

Сообщаем, что ГБО подготовлена исходя из допущения **непрерывности деятельности**. У Организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.

Ситуация, связанная с пандемией (COVID-19), в целом не оказала неблагоприятное воздействие на финансово-экономическую и хозяйственную деятельность общества в 2022г.

Влияние геополитической обстановки в мире; ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями; меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление на показателях деятельности Общества, практически не сказались.

Динамика чистых активов Общества: чистые активы Общества имеют положительную величину.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Организация:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности (какого-либо вида основной деятельности) в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,

- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы.

Дата утверждения годовой бухгалтерской отчетности: 17.03.2023г.

Генеральный директор



П.А. Воробей