

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
в отношении бухгалтерской отчетности
за 2022 год
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Град Добра»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Град Добра»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Град Добра» (ОГРН 1203700009370), 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, 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 общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Град Добра» 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.

**Ответственность руководства и участников
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Град Добра»
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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Град Добра» 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 участниками общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Град Добра», 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 аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение



Ципко Елена Валерьевна (ОИНЗ 21706022575)

Генеральный директор



Ципко Елена Валерьевна (ОИНЗ 21706022575)

Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»,
153022, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6
ОИНЗ 11606063556

23 марта 2023 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАД ДОБРА"	по ОКПО	44331270
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3702243063
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: тыс. руб.		по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	153002, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Карла Маркса, д.14,		
Ф. 14			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Аудиторская фирма "Эксперт"		

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3731030623
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1033700052836

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	92 113
	в том числе:				
	Приобретение земельных участков	1151	-	-	75 275
	Строительство объектов капитального строительства	1152	-	-	16 838
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	92 113
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	370 739	154 052	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	1211	355 379	134 498	-
	Материалы	1212	13 495	19 554	-
	Оборудование к установке		1 865	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	199 126	213 814	1 864
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	21 182	12 048	1 864
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	-	14	-
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1233	177 942	201 752	-
	Расчеты с бюджетом		2	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37 825	26 010	4
	в том числе:				

Касса	1251	-	-	2
Расчетный счет	1252	353	82	2
Аккредитивы	1253	1 472	25 928	-
Депозитные счета		36 000	-	-
Прочие оборотные активы	1260	241	93	-
в том числе:				
Расходы будущих периодов	1261	241	93	-
Итого по разделу II	1200	607 931	393 969	1 868
БАЛАНС	1600	607 931	393 969	93 981



Содержит сведения о деятельности организации за отчетный период, включая финансовый результат, изменения в составе имущества, а также сведения о выполнении обязательств перед кредиторами и другими заинтересованными лицами. Документ является частью бухгалтерского учета и служит основанием для формирования отчетности.

Составляющие: активы, обязательства, капитал.

Содержит сведения о состоянии дел организации на отчетную дату, включая информацию о выполнении обязательств перед кредиторами и другими заинтересованными лицами.

Составляющие: активы, обязательства, капитал.

Содержит сведения о состоянии дел организации на отчетную дату, включая информацию о выполнении обязательств перед кредиторами и другими заинтересованными лицами.

Составляющие: активы, обязательства, капитал.

Код	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 904)	(2 152)	(220)
	Итого по разделу III	1300	(5 894)	(2 142)	(210)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	144 344	183 970	94 108
	Кредиторская задолженность	1520	11 664	10 389	83
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	11 517	10 354	68
	Расчеты с бюджетом	1522	147	35	15
	Доходы будущих периодов	1530	456 894	201 752	-
	в том числе:				
	Целевые средства	1531	456 894	201 752	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	923	-	-
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов		923	-	-
	Итого по разделу V	1500	613 825	396 111	94 191
	БАЛАНС	1700	607 931	393 969	93 981

Руководитель

(подпись)

Либер В.Э.

(рашифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетная дата отчетного периода.
- 4 Указывается предыдущий год.
- 5 Указывается год, предшествующий предыдущему.
- 6 Некоммерческая организация именуется указанным разделом "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
- 7 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК по ОКПО "ГРАД ДОБРА"	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710002 44331270
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН	ИНН	3702243063
Код 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: тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Показатели 1	Наименование показателя 2	Код	За 20 22 г. 3	За 20 21 г. 4
	Выручка 5	2110	13 719	-
	Себестоимость продаж	2120	(7 911)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 808	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(1 673)	(548)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 135	(548)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	315	-
	Проценты к уплате	2330	(1 423)	(965)
	Прочие доходы	2340	632	227
	в том числе:			
	Доходы от реализации неиспользованных строительных материалов	2341	517	217
	Прочие доходы	2342	115	10
	Прочие расходы	2350	(7 264)	(644)
	в том числе:			
	Гос. пошлины	2351	(277)	(174)
	Расходы на услуги банка	2352	(4 370)	(253)
	Реализация прочего имущества	2353	(517)	(217)
	Расходы на благотворительность		(2 000)	(-)
	Прочие расходы		(100)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 605)	(1 930)
	Налог на прибыль 7	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(147)	(2)
	в том числе:			
	Налог в связи с применением УСН	2461	(147)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 752)	(1 932)

Код	Наименование показателя ²	Код	За 20 <u>22</u> г. ³	За 20 <u>21</u> г. ⁴
2510	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		-	-
2520	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		-	-
2530	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁷		-	-
2500	Совокупный финансовый результат периода ⁶		(3 752)	(1 932)
2900	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
2910	Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

Исполнитель

(подпись)

17 марта 2023 г.



Примечание

- ¹ Указывается номер соответствующего приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
- ² В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- ³ Указывается отчетный период.
- ⁴ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
- ⁵ Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
- ⁶ Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".
- ⁷ Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал
Уменьшение капитала - всего:	3220	(-)
в том числе:		
убыток	3221	x
переоценка имущества	3222	x
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(-)
уменьшение количества акций	3225	(-)
реорганизация юридического лица	3226	-
дивиденды	3227	x
Изменение добавочного капитала	3230	x
Изменение резервного капитала	3240	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	10
<u>За 2022 г.³</u>		
Увеличение капитала - всего:	3310	-
в том числе:		
чистая прибыль	3311	x
переоценка имущества	3312	x
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x
дополнительный выпуск акций	3314	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-
реорганизация юридического лица	3316	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)
в том числе:		
убыток	3321	x
переоценка имущества	3322	x
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(-)
уменьшение количества акций	3325	(-)
реорганизация юридического лица	3326	-
дивиденды	3327	x
Изменение добавочного капитала	3330	x
Изменение резервного капитала	3340	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	10

Собственные акции, выпущенные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Недогашенный баланс (положительный убыток)	Итого
-	(-)	(-)	(1 932)	(1 932)
x	x	x	(1 932)	(1 932)
x	(-)	x	(-)	(-)
x	(-)	x	(-)	(-)
-	-	x	-	(-)
-	-	x	-	(-)
-	-	-	-	(-)
x	x	x	(-)	(-)
x	-	-	-	x
x	x	-	-	x
(-)	-	-	(2 152)	(2 142)
-	-	-	-	-
x	x	x	-	-
x	-	x	-	-
x	-	x	-	-
-	-	x	x	-
-	-	x	-	x
-	-	-	-	-
-	(-)	(-)	(3 752)	(3 752)
x	x	x	(3 752)	(3 752)
x	(-)	x	(-)	(-)
x	(-)	x	(-)	(-)
-	-	x	-	(-)
-	-	x	-	(-)
-	-	-	-	(-)
x	x	x	(-)	(-)
x	-	-	-	x
x	x	-	-	x
(-)	-	-	(5 904)	(5 894)

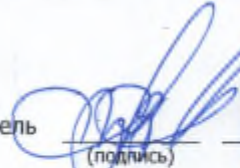
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	(5 894)	(2 142)	(209)

Руководитель



(подпись)



" 17 " марта 2023 г.

Примечания

- 1 Указывается год, предшествующий предыдущему.
- 2 Указывается предыдущий год.
- 3 Указывается отчетный год.

Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды

0710005

44331270

ИНН 3702243063

71.12.2

12300 16

384

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК по ОКПО
"ТРАД ДОБРА"
идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Экономическая
деятельность Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
организационно-правовая форма / форма собственности Общества с
ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
единица измерения: тыс. руб. _____ по ОКЕИ

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	196 225	375
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 236	151
от кредитных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	181 989	224
Платежи - всего	4120	(244 343)	(89 193)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(209 928)	(62 338)
в связи с оплатой труда работников	4122	(759)	(262)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(33 656)	(26 593)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(48 118)	(88 818)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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 иным доходам от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
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	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	211 071	90 087
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	211 071	90 087
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Выход средств:	4320	(125 210)	(1 190)
Выход средств (участников) в связи с выкупом у них акций (долей (частей) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
Выход дивидендов и иных платежей по распределению прибыли и иных средств собственников (участников)	4322	(-)	(-)
Выход средств (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(125 210)	(1 190)
Выход средств:	4329	(-)	(-)
Выход денежных потоков от финансовых операций	4300	85 861	88 897
Выход денежных потоков за отчетный период	4400	37 743	79
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	82	3
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	37 825	82
Изменение обменного курсов иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Либер В.Э.
(расшифровка подписи)

...отчетного периода, предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ДОБРА»

Приложение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРАД ДОБРА»
Юридический адрес	153003, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 14
Фактический адрес	153003, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 14
Дата государственной регистрации	28.05.2020
Основной государственный регистрационный номер	1203700009370
Уставный капитал	10 000,00 рублей.
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за отчетный период	2 человека.

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

Общество является субъектом малого предпринимательства в соответствии с критериями, установленными Федеральным законом от 28.12.2013 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов, в том числе, за счет собственных средств и средств проектного финансирования со стороны банка ПАО «Сбербанк» на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

II. Сведения об учетной политике и ее изменениях

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022 г. не имелось.

2. Изменения в учетной политике на 2022 год

С 1 января 2022 года организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в связи с чем в учетную политику внесены изменения. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» перспективно с момента возникновения фактов хозяйственной деятельности данного вида.

В отчетном году в учетную политику изменения, требующие ретроспективного изменения бухгалтерской отчетности, не вносились.

3. Основные элементы учетной политики общества.

3.1. Бухгалтерский учет в обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, под руководством главного бухгалтера.

3.2. Активы, удовлетворяющие условиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету более 100 000,00 за единицу учета признаются основными средствами организации. Активы, удовлетворяющие условиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия менее 100 000 руб. за единицу, учитываются в качестве материально-производственных запасов на сч. 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» и списываются на затраты по мере отпуска в эксплуатацию с последующим оприходованием на балансовый счет.

3.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

3.4. Начисление амортизации ведется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете первого числа месяца, до первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

3.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

3.6. Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при строительстве объекта капитального строительства, выполнении работ, оказании услуг;

б) специальные средства производства, в том числе, инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при строительстве объекта капитального строительства, продаже товаров, готовой продукции, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) затраты, понесенные на строительство объектов капитального строительства, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное строительство);

е) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

3.7. Единицей учета запасов является однородная группа.

3.8. Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.

3.9. Стоимость остатков незавершенного строительства определяется в сумме прямых затрат

3.10. Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.

3.11. Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

3.12. Организация ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводит тестирование запасов на наличие признаков обесценения. В случае обесценения

организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

3.13. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.

3.14. Расходы на строительство объектов за счет средств целевого финансирования, а также за счет проектного финансирования учитываются обособленно по каждому объекту строительства.

3.15. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86.02 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76.06 Кредит сч. 86.02 на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи последнему участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершено строительство, расходы на строительство объекта списываются в Дебет сч. 86.02.

3.16. Расходы на строительство формируют балансовую стоимость объектов долевого строительства. После ввода объекта в эксплуатацию, в случае если на часть объектов не будут заключены договоры долевого участия, данные объекты признаются готовой продукцией. В момент передачи покупателю объекта, завершено строительство, но не ранее даты регистрации договора купли продажи в Росреестре, организация отражает выручку в размере цены от реализации готовых квартир бухгалтерской проводкой: Дебет сч. 62.01 Кредит сч. 90.01 и одновременно учитывает балансовую стоимость объекта в расходах, о чем в бухгалтерском учете будет сделана следующая проводка Д 90.02 К43

3.17. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), а также после подписания последнего передаточного акта с долевыми, как разница между средствами целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов и расходами на строительство объектов долевого строительства.

3.18. Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах по операционным сегментам производится в случае, если удельный вес отдельного сегмента превышает 5% от итоговой величины выручки и расходов, соответствующих выручке.

3.19. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

4. Оценочные значения

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам,
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату,
- резерв под обесценение запасов.

Организация создает указанные резервы в соответствии с утвержденной методикой.

5. Режим налогообложения, применяемый Обществом в 2022 г.

В отчетном периоде Общество применяло упрощенную систему налогообложения и являлось налогоплательщиком следующих налогов:

- земельный налог,
- налог при УСН с объектом налогообложения доходы минус расходы.

В отчетном периоде Общество исполняло также обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлось плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

6. Организация внутреннего контроля на предприятии.

Система внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «Град Добра» включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2022 г. являются:

Участники Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.
Директор Общества	Рукавичникова Ю.Э.

Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование участника сделки	
1	Получение займов от участников Общества и возврат займов	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э. Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.	21595,00 6432,00 12595,00 12413,00

В отчетном периоде вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу, не превышало 5 % от расходов застройщика в 2022 году.

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах ООО Специализированный застройщик «Град Добра»

Динамика активов ООО Специализированный застройщик «Град Добра»

за 2022 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2022	31.12.2022	Тыс. руб.	%
Внеоборотные активы				
Основные средства	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы				
Оборотные активы				
Запасы	154052	370739	216687	141
Дебиторская задолженность	213814	199126	-14688	-7
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	26010	37825	11815	45
Прочие оборотные активы	93	241	148	159
Итого актив баланса	393969	607931	213962	54

В состав запасов, в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», входят:

- затраты связанные со строительством объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу,
- остатки строительных материалов,

Увеличение запасов связано с покупкой строительных материалов и затратами для строительства возводимого объекта капитального строительства 14-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. 3-я Первомайская

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2022 г. не создан.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков их обесценивания.

Состав прочих оборотных активов организации:

Вид денежных средств / денежных эквивалентов	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Расходы будущих периодов	-	93	241
ИТОГО	-	93	241

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Денежные средства и денежные эквиваленты размещены в кредитных организациях с высокими кредитными рейтингами.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов организации:

Вид денежных средств / денежных эквивалентов	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Денежные средства в кассе организации	2	-	-
Денежные средства на расчетных счетах	2	82	353
Денежные средства на специальных счетах в банках	-	25 928	37 472
ИТОГО	4	26 010	37 825

**Динамика пассивов ООО Специализированный застройщик «ГРАД ДОБРА»
за 2022 год**

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2022	31.12.2022	Тыс. руб.	%
Капитал и резервы				
Уставный капитал	10	10		
Резервный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(2152)	(5904)	(3752)	174
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	0	0	0	
Отложенные налоговые обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	183 970	144 344	-39 626	-22
Кредиторская задолженность	10 389	11 664	1275	12
Оценочные обязательства				
Доходы будущих периодов	201 752	456 894	255 142	226
Оценочные обязательства	0	923	923	
Итого пассив баланса	393 969	607 931	213 962	54

Средства целевого финансирования отражены в строке «Доходы будущих периодов». Увеличение остатка целевого финансирования связано с осуществлением строительства объекта капитального строительства на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В связи с несущественностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2022 г. данный резерв не создан.

V. Финансовые результаты деятельности ООО Специализированный застройщик «Град Добра».

Объем продаж за 2022 год по видам деятельности

<i>Вид деятельности</i>	<i>Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.</i>
Деятельность застройщика	13 719
Итого	-

Состав прочих доходов и расходов за 2022 год

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>
Прочие доходы	
Реализация неиспользованных материалов	517
Прочие доходы	115
Итого прочие доходы	632
Прочие расходы	
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	4370
Госпошлины	277
Себестоимость реализованных неиспользованных материалов	517
Прочие расходы	100
Расходы на благотворительность	2 000
Итого прочие расходы	7264

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде прибыль Общества не направлялась на выплату доходов участникам.

VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2022 г. Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

VII. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

IX. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью.

Крупные сделки, совершенные в 2022 г.

Крупные сделки: реквизиты договора, сторона по договору, существенные условия	Орган, принявший решение об одобрении сделки
Заключение кредитного договора 400B004FK от 30.06.2022	Общее собрание участников

Х. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвержена влиянию различного рода рисков, в том числе, государственных и региональных (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), правовых (связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства внутри страны и за ее пределами), репутационных (потери клиентов из-за негативного представления о качестве продукции, участия в ценовом сговоре и пр.), финансовых. В состав финансовых рисков входят: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Влияние государственных и региональных рисков. Организация осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно, в Ивановской области. Организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако, при неблагоприятном изменении экономической ситуации в стране или в регионе деятельности организации, руководством организации будут предприняты все возможные меры по снижению влияния неблагоприятных факторов на финансовое состояние организации.

С целью минимизации **правовых рисков** специалисты организации осуществляют мониторинг изменений законодательства, участвуют в отраслевых совещаниях, посещают семинары, посвященные актуальным вопросам законодательства в сфере деятельности организации и правоприменительной практике.

Руководство организацией оценивает негативное влияние **репутационных рисков** на деятельность организации как несущественное. Для выявления и оперативной реакции на факторы возникновения репутационных рисков специалисты организации осуществляют контроль качества строительства объектов, в том числе посредством анализа отзывов потребителей продукции. При установлении цен на продукцию (работы, услуги) руководство организации предпринимает все меры, направленные на исключение участия организации в ценовом сговоре.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Обязательства организации в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство организации считает, что общество не испытывает существенного влияния риска изменения процентной ставки в отношении финансовых обязательств. Однако, риск, вызванный изменением рыночной процентной ставки может оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность организации в случае привлечения новых кредитов и займов.

Расчеты за реализованную продукцию (услуги) организации осуществляются в валюте РФ, расчеты с поставщиками сырья, материалов, производственных услуг также осуществляются в валюте РФ, что снижает влияние на хозяйственную деятельность организации валютного риска. Однако, в случае дальнейшей девальвации российской валюты и экономического спада в стране, вероятно усиление подверженности организации валютному риску.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Организация оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий, поскольку депозиты размещены в кредитных организациях с высоким рейтингом надежности, займы предоставлены связанным сторонам.

Организация оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как умеренный. Управление риском дебиторской задолженности основывается на изучении финансового состояния крупных дебиторов, мониторинга сроков погашения дебиторской задолженности, ведения претензионной работы в отношении дебиторов, нарушивших условия договоров.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством достижения оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и обеспечение ресурсами для финансирования деятельности организации.

Валютный риск в его общем понимании — риск возникновения убытков при сделках в иностранной валюте, так как купля и продажа проходят по разным курсам, которые, к тому же, подвержены непрогнозируемым изменениям.

Волатильность курса иностранных валют, существенно возросшая с февраля 2022 года под влиянием геополитических факторов, не способна оказать негативное влияние на финансовую устойчивость организации, так как доля ресурсов, приобретаемых с использованием иностранной валюты в общей величине расходов организации не существенна.

Для снижения негативного влияния валютного риска на финансовое состояние организации, проводится поиск поставщиков аналогичного сырья (товаров), производственного оборудования, контракты с которыми могут быть номинированы в валюте Российской Федерации, либо предусматривают закрепление курса иностранной валюты на дату заключения контракта.

XI. События после отчетной даты

События после отчетной даты, связанные с изменением курса иностранных валют, введением экономических санкций, нестабильности геополитической обстановки не оказывают существенного влияния на деятельность Общества.

XII. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах Общество не планирует сокращение деятельности и уменьшение объемов оказываемых услуг.

Генеральный директор

17 марта 2023 г.



В аудиторском заключении пронумеровано
и прошнуровано двадцать пять листов

Генеральный директор
ООО Аудиторская фирма «Эксперт»



Цупко Е.В.

