



ООО «Аудиторская Группа «Капитал», г.Екатеринбург
Сибирский тракт, 12, корпус 1, офис 504, 620100
info@ag-capital.ru www.ag-capital.ru +7(343)288-73-94

ИНН 6658149843, КПП 668501001, ОГРН 1026602337068
Уральский банк ПАО «Сбербанка России», г.Екатеринбург
р/с 40702810516000039685, к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

. ПЕРСОНАЛЬНАЯ ТОЧКА ОПОРЫ

#CapitalAuditor

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ТВЕРСКАЯ,51»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД**

Аудиторское заключение

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ТВЕРСКАЯ,51»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТВЕРСКАЯ,51» (ОГРН 1191832025769) (далее – «Общество»), 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, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики (далее – «Отчетность»).

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства Общества и лиц, ответственных за корпоративное управление, 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 Общества 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 Общество, прекратить ее деятельность или, когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

1) 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;

2) 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 в Обществе;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Екимовских Ирина Анатольевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706014431)

Ибраимов Марат Алимбекович
Руководитель аудита (ОРНЗ 21806036032)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,
ОГРН 1026602337068,
620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606070734

«23» марта 2023 года

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРСКАЯ, 51"	Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	17053236		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	1831196731		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 548	154
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	-	-
Поступления по договорам ДДУ	4114	60	-
прочие поступления	4119	1 488	154
Платежи - всего	4120	(566 856)	(349 300)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(547 655)	(322 948)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 293)	(225)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 197)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налог на землю	4125	(51)	(62)
НДС свернуто	4126	(13 870)	(25 703)
Налог на имущество	4127	(255)	(85)
прочие платежи	4129	(1 535)	(277)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(565 308)	(349 146)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	62 139	30 561
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	60 000	30 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 139	561
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(30 000)	(60 000)
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	(30 000)	(60 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	32 139	(29 439)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	547 493	378 596
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	547 493	378 596
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	(12 882)	-
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	-	-
прочие платежи	4329	(12 882)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	534 611	378 596
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 442	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	27	16
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 469	27
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

**Безносов Николай
Валентинович**

(расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.




**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды	
0710004	
31	12
2022	
17053236	
1831196731	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРСКАЯ, 51"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	35 000	-	-	-	(322)	34 678
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	26 104	26 104
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	-	26 104
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(33 591)	(33 591)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	(7 487)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	(26 104)	(26 104)
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	35 000	-	-	-	(7 809)	27 191
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(50 119)	(50 119)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(50 112)	(50 112)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(7)	(7)
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	35 000	-	-	-	(57 928)	(22 928)

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

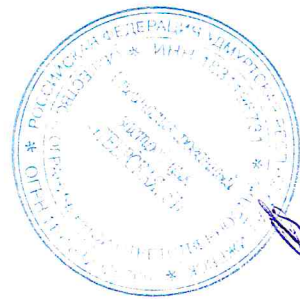
3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(22 928)	27 191	34 678



**Безносов Николай
Валентинович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)



10 марта 2023 г.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРСКАЯ, 51"		по ОКПО 17053236		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 1831196731		
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		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 426008, Удмуртская Респ, Ижевск г, Им Вадима Сивкова ул, д. № 186, оф. 19				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6658149843
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026602337068

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	-	-	-
П 2	Основные средства	1150	85 471	106 839	-
	в том числе:				
ПП	Арендные обязательства	1151	85 471	106 839	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 717	28 033	80
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	119 188	134 872	80
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П 4	Запасы	1210	993 197	361 632	33 983
	в том числе:				
ПП	Затраты на строительство многоквартирных домов	1211	991 756	361 570	33 979
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 056	11	-
П 5	Дебиторская задолженность	1230	998 625	262 861	27 197
	в том числе:				
ПП	Расчеты по договорам ДДУ		994 680	197 941	-
ПП	Авансы, выданные поставщикам, связанные со строительством МКД(ВШ)		-	59 844	27 177
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	30 000	-
	в том числе:				
П-3	Векселя полученные	1241	-	30 000	-
СДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 469	27	16
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 994 347	654 531	61 196
	БАЛАНС	1600	2 113 535	789 404	61 277

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35 000	35 000	35 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 928)	(7 809)	(322)
ПП	в том числе: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	1371	(50 119)	(7 487)	(322)
ПП	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1372	(7 809)	(322)	-
	Итого по разделу III	1300	(22 928)	27 191	34 678
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 5	Заемные средства	1410	566 865	404 253	25 445
ПП	в том числе: Проценты по долгосрочным кредитам и комиссия банка за резервирование	1411	326	213	-
ПП	Кредитные соглашения с Банком	1412	83 853	75 071	-
ПП	Расчеты по договорам займа (ООО "Регион-Инвест")	1413	482 686	328 969	25 445
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 261	26 107	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
П 5	Прочие обязательства	1450	545 157	286 750	-
ПП	в том числе: Арендные обязательства	1451	66 835	88 808	-
ПП	"Целевое финансирование»в части прочих краткосрочных обязательств	1452	478 321	197 941	-
	Итого по разделу IV	1400	1 132 283	717 110	25 445
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П 5	Заемные средства	1510	388 913	-	-
ПП	в том числе: Кредитные соглашения с Банком	1511	384 994	-	-
ПП	Проценты по долгосрочным кредитам и комиссия банка за резервирование	1512	3 919	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	64 713	27 072	1 153
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П 7	Оценочные обязательства	1540	186	-	-
	в том числе: Резерв на оплату отпусков	1541	186	-	-
П 5	Прочие обязательства	1550	550 368	18 031	-
ПП	в том числе: "Целевое финансирование»в части прочих краткосрочных обязательств	1551	516 359	-	-
ПП	Арендные обязательства	1552	34 009	18 031	-
	Итого по разделу V	1500	1 004 180	45 102	1 153
	БАЛАНС	1700	2 113 535	789 404	61 276

Руководитель

(подпись)

Безносов Николай
Валентинович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРСКАЯ, 51"	ИНН	17053236		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1831196731		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		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	-	-
ПП	Управленческие расходы	2220	(32 875)	(9 571)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(32 875)	(9 571)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
ПП	Проценты к получению	2320	2 110	718
ПП	Проценты к уплате	2330	(8 084)	-
ПП	Прочие доходы	2340	1 810	-
ПП	Прочие расходы	2350	(24 610)	(481)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(61 649)	(9 334)
	Налог на прибыль	2410	11 537	1 847
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	11 537	1 847
	Прочее	2460	-	-
ОИК	Чистая прибыль (убыток)	2400	(50 112)	(7 487)

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	-	-
ОИК	Совокупный финансовый результат периода	2500	(50 112)	(7 487)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Безносов Николай
Валентинович**
(расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.




ООО СЗ "ТВЕРСКАЯ, 51"

Юридический адрес: 426057, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. В.Сивкова, дом
186, литер А, оф.19
ИНН 1831196731, КПП 183101001, ОГРН 1191832025769

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

1. Информация об организации

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТВЕРСКАЯ, 51» (ООО СЗ «ТВЕРСКАЯ,51») – далее именуемое по тексту Общество.

Юридический адрес: 426057, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. В. Сивкова, дом 186, литер А, оф.19

Зарегистрировано: 22 ноября 2019 года за основным государственным номером 1191832025769 Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Удмуртской Республике.

Исполнительный орган Общества:

С 27.11.2019 функции единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27.11.2019г, управляющей организации ООО «РВ Бизнес Групп». Исполнительными органами управляющей организации ООО "РВ Бизнес Групп" являются:

- единоличный исполнительный орган - Директор ООО "РВ Бизнес Групп".
- коллегиальный исполнительный орган - Правление ООО "РВ Бизнес Групп".

Общество не имеет обособленные подразделения, филиалы и представительства.

Участниками Общества на 31.12.2022 года являются:

Русских Виктор Ильич ИНН 183100584817

ООО «Регион-Инвест» ИНН 1831098903

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом.

Предметом деятельности является:

- деятельность заказчика-застройщика
- продажа собственного недвижимого имущества.

Осуществление иных видов деятельности и оказание других услуг населению, предприятиям, организациям в различных областях хозяйственной и производственной деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству.

Уставный капитал общества на 31.12.2022г. составляет 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 1 человек.

Общество является «Заказчиком» объектов капитального строительства, осуществление функций технического заказчика выступает Общество с ограниченной ответственностью "АРТЭ".

Общество является Заказчиком строительства по договорам генерального подряда в 2022 году на объектах:

Объекты в жилом комплексе Новая Тверская:

- ТВЕРСКАЯ МФК ЖК № 1-1-й этап строительства со встроенными помещениями общественного назначения с января по декабрь 2022 г.;

- ТВЕРСКАЯ МФК ЖК № 2-2-й этап строительства со встроенными помещениями общественного назначения с августа по декабрь 2022г.

Объекты в жилом комплексе Регард:

- МЖД Воткинское шоссе 61 с мая 2022 по декабрь 2022г.;

Разрешение на строительство № 18-RU18303000-04–2022 «Многоэтажный, многоквартирный жилой дом со встроенными -пристроенными помещениями общественного значения по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское шоссе ,61 получено 28.02.2022г.

Разрешение на строительство 18-RU18303000-05–2022 «Многоэтажный, многоквартирный жилой дом со встроенными -пристроенными помещениями общественного значения по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское шоссе ,61а получено 27.01.2022г.

15.12.2022 в разрешение на строительство 18-RU18303000-05–2022 внесены изменения. Объект строительства разделен на 2 этапа строительства.

Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована на основе принципа непрерывности деятельности, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 года №106н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 года №43н., плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94Н), Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», иных нормативных актов, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности.

2. Учетная политика

ООО СЗ «Тверская,51» в 2022 году вело бухгалтерский учет на основании Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, действующих Положений по бухгалтерскому учету (стандартов бухгалтерского учета) и других действующих нормативных документов, регулирующих бухгалтерский учет.

Изменения в учетной политике Общества на 2022 г.

В связи с обязательным применением с 01 января 2022 года следующих федеральных стандартов: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте» в учётную политику Общества были внесены изменения.

Изменения, внесенные в учётную политику Общества, и выбранные способы ведения бухгалтерского учёта активов и обязательств не повлекли за собой необходимость внесения

корректировок в величину нераспределенной прибыли бухгалтерской отчетности Общества за предшествующие отчетные периоды.

Организация начала применять введенный в действие с 2022 год ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (с учетом п. 7, 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", МСФО (IFRS) 16 "Аренда").

Последствия изменения учетной политики Общества в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Аренда» отражены, начиная с отчетности за 2022г., в порядке, предусмотренном п.50 ФСБУ 25/2018.

Принятые арендные обязательства с 01.01.2022 года

Арендное обязательство	Сумма обязательства тыс. руб.	Договор	Контрагент
Земельный участок 18:26:020013:4889_ВШ,61А	66 610	473з аренда ЗУ от 27.12.2019	МТУ РОСИМУЩЕСТВА в УР и Кировской обл
Земельный участок 18:26:020013:4892_ВШ,61	40 188	470з аренда ЗУ от 27.12.2019	МТУ РОСИМУЩЕСТВА в УР и Кировской обл
Подстанция КТПК - 1000/6/0,4	41	68/21 от 29.11.2021г.	ООО РЕГИОН-ИНВЕСТ

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды». Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку, по которой оно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды

После даты начала аренды величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Кроме того, фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

При установлении сроков по отдельным договорам, где нет прямого указания на срок применить оценочное суждение в зависимости от вида договора и ПА. Если договор аренды заключен на 11 месяцев с дальнейшим продлением на неопределенный срок (НС) (или он стал таким ввиду действия/ бездействия сторон – п.2 ст. 651 ГК РФ), провести расчет срока оценочно (абз. 2 п. 9 ФСБУ 25/18), исходя из намерений бизнеса, при определении срока учитывать будущие перспективы и условия расторжения договоров. Принимать **5-летний срок**, как наиболее разумный.

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Аренданные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

Корректировка сравнительных показателей отчетности

В результате изменения учетной политики в сравнительные данные за 2021 год, включенные в бухгалтерскую отчетность за 2022 год, были внесены корректировки:

Статья отчетности	Сальдо на 31.12.2021 (до корректировки) тыс. руб.	Сумма корректировки на 31.12.2021 тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2021 (после корректировки) тыс. руб.
Бухгалтерский баланс			
Основные средства (стр. 1150)-арендные обязательства	0	106 839	106 839
Отложенные налоговые активы (стр. 1180)	1 929	26 104	28 033
Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420)	3	26 104	26 107
Прочие обязательства (стр. 1450)	197 941	88 808	286 749
Прочие обязательства (стр. 1550)	0	18 031	18 031

Вышеуказанные корректировки также отражены в Пояснениях №2 «Основные средства»; Пояснения №5 «Кредиторская задолженность».

Краткое описание основных положений учетной политики

Расходы, которые не связаны с производством продукции, в себестоимость производства не включаются. (ФСБУ 5/2019 «Запасы» п. 26) за исключением случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции. По итогам месяца затраты сч.26 закрываются в дебет сч. 90.08.

Отступлений от общих правил ведения бухгалтерского учета не было.

Объектом строительства признается жилой дом, секция, корпус (МКД) в соответствии с наименованием, указанным в Разрешении на строительство.

Для учета полученных на строительство финансовых ресурсов, для сбора информации о целевом финансировании, поступившей от организаций и физических лиц в рамках договоров участия в долевом строительстве (далее ДДУ), а также поступившей от организаций и физических лиц в рамках инвестиционных договоров используется счет 86.02 «Целевое финансирование по ДДУ и инвестиционным договорам».

В бухгалтерском учете оформляются следующие записи, организуя аналитический учет по каждому дольщику на дату государственной регистрации ДДУ:

1) Дт 76.06 «Расчеты по ДДУ (обеспечение строительства)» Кт 86.02 «Целевое финансирование по ДДУ и инвестиционным договорам» - отражена задолженность дольщиков по ДДУ, на организацию и строительство квартиры в МКД;

Расходы по строительству отражаются на счете 08.03 «Строительство МКД», входной НДС по расходам на строительство на счете 19.03 «НДС при строительстве МКД (давальческие материалы)» и счете 19.08 «НДС при строительстве МКД».

Общие затраты, относящиеся одновременно к разным объектам строительства и входной НДС на счете 19.08, распределяются пропорционально площадям жилого дома за отчетный период(квартал) капитальным затратам на счете 08.03 «Строительство МКД» по каждому МКД на основании бухгалтерской справки.

Общие расходы застройщика, произведенные в рамках целевого финансирования и соответствующие перечню, установленному Федеральным законом N 214-ФЗ, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. В соответствии с п. 17-20 214-ФЗ:

-17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

-18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

-20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

учитываются на балансовом счете 08.06 «Затраты, не увеличивающие стоимость объекта строительства», распределяются пропорционально площадям жилого дома за отчетный период(квартал) накопленным затратам на счете 08.06 «Затраты, не увеличивающие стоимость объекта строительства» по каждому МКД на основании бухгалтерской справки.

После завершения процесса строительства собранный «входной» НДС на счетах 19.03 и 19.08 «НДС при строительстве МКД», подлежит распределению и списанию (регл. документ НДС) на счета: 08.03«Строительство МКД» и .68.02 «НДС к уплате(зачету) в бюджет»

Для определения фактической себестоимости каждой квартиры и нежилого помещения, фактическую себестоимость МКД, сформированную на счете 08.03 «Строительство МКД» распределяется пропорционально фактическим площадям жилых квартир, нежилых помещений и квартир, остающихся в распоряжении Общества, установленных исходя из замеров при проведении технической инвентаризации ответственными лицами.

В бухгалтерском балансе в строке «Запасы» в том числе отражаются суммы по:

- Вложениям в капитальное строительство (счет 08);
- Авансам, выданным под кап. Строительство (отражаются авансы по полученным разрешениям на строительство МЖД);
- НДС по капитальному строительству.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями.

По окончании строительства при получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (МКД) на конец квартала по переданным квартирам, нежилым помещениям Общество также определяет финансовый результат в виде экономии (прибыль)

или превышения затрат (убыток) на строительство объекта недвижимости над суммой средств целевого финансирования.

Установлено, что операционный цикл для застройщика многоквартирного дома — это период времени от начала строительства до передачи квартир участникам, поэтому все договора долевого участия, учитываемые на счете 86.02 «Целевое финансирование по ДДУ».

Общество учитывает на балансе только то имущество, которое согласно закону или договору принадлежит ей. Имущество, которое находится во владении Общества, но не принадлежит ему на праве собственности, отражается за балансом. Учет основных средств организован с учетом места нахождения (подразделения предприятия) и видом деятельности, в котором используется основное средство. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Материально – производственные запасы, приобретенные за плату, Обществом, принимаются к учету сумму фактических затрат на приобретение, за исключением НДС и других возмещаемых налогов

При отпуске материально – производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производилась по методу «ФИФО» по всем группам номенклатуры. Общество не передавало в отчетном году материально – производственных запасов в залог.

Общество в соответствии с условиями договора обеспечивает строительство, осуществляемое генподрядной организацией давальческими материалами.

Финансовые вложения (ПБУ 19/02) принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Перевод долгосрочной задолженности по займам и кредитам в краткосрочную производится в момент, когда по условиям договора займа и кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов, включаются в состав расходов в периоде, в котором произведены данные расходы.

Проценты по кредитам и займам, полученные на строительство инвестиционных активов, учитываются в стоимости инвестиционных активов.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность по договорам долевого участия отражается развернуто с момента регистрации договора долевого участия.

Общество создавало в 2022 году следующие резервы:

-Резерв на оплату отпусков создается ежемесячно на конец отчетного периода (месяца) на основании разработанного специального расчета о количестве неиспользованных дней отпуска. В сумму расходов включаются страховые взносы;

При оценке существенности ошибки, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 30 процентов.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Налог на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н, установлены правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль для организаций, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации плательщиками

налога на прибыль. В связи с этим постоянные и временные разницы определяются по доходам и расходам, признаваемым при исчислении налога на прибыль.

В бухгалтерском учете за 2022 г. отражены разницы, возникающие из-за расхождения между бухгалтерской прибылью и прибылью, исчисленной в соответствии с требованиями гл. 25 НК РФ. Для отражения в бухгалтерском учете сумм, влияющих на величину налога на прибыль, в ПБУ 18/02 используются следующие показатели:

Справка-расчет расхода по налогу на прибыль за 2022 г.

Код*	Показатель Порядок расчета	Сумма Тыс. руб.
A	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	-61 649
B	Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	1 929
B	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	3
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода Сальдо на конец периода по дебету счета 09	33 717
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	20 261
Е	Постоянная разница за период Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	337
1	Отложенный налог на начало периода (B) - (B)	1 926
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	13 456
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	11 530
4	Текущий налог на прибыль	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	11 530
6	Условный доход по налогу - (A) * 20%	12 330
7	Постоянный налоговый расход - (E) * 20%	-67
8	Чистая прибыль (A) + (5)	-50 119

Суммы отложенных налоговых активов и обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто:

- в активе отражается сумма отложенного налогового актива;
- в пассиве отражается сумма отложенного налогового обязательства.

3.2. Запасы. Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность Контрагентов отражена развернуто по договорам. По строке 1230 отражена дебиторская задолженность развернуто по следующим счетам бухгалтерского учета (Пояснения №5):

Строка 1230 "Дебиторская задолженность", графа "На 31 декабря 2022 г."(тыс. руб.)	
Сальдо на конец периода по дебету счета 60.02	878
Положительное сальдо на конец периода по дебету счета 62.01 по субконто "Контрагенты", "Договоры"	761
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.02, развернутое по субконто «Виды платежей в бюджет»	1
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.06, развернутое по субконто «Виды платежей в бюджет»,	14
Сальдо на конец периода по дебету счета 71, развернутое по субконто "Работники организации»	2
Сальдо на конец периода по дебету счета 76.09, развернутое по субконто "Контрагенты", «Договора»	2 035
Сальдо на конец периода по дебету счета 76.06, развернутое по субконто "Контрагенты", «Договора» по договорам ДДУ	994 680
Сальдо на конец периода по дебету счета 97"Вид актива" – «Дебиторская задолженность»	254
Итого по строке	998 625

В составе дебиторской задолженности отражена в том числе долгосрочная дебиторская задолженность сроком свыше 365 дней в сумме 478 321 тыс. руб. — это расчеты с Контрагентами по договорам долевого участия в строительстве. По строке 1520 отражены суммы Кредиторской задолженности развернуто по следующим счетам бухгалтерского учета-Пояснения №5.

Строка 1520 "Кредиторская задолженность", графа "На 31 декабря 2022 г. (тыс. руб.)	
1	2
Положительное сальдо на конец периода по кредиту счета 60.01 по субконто "Контрагенты", "Договоры"	52 171
Сальдо на конец периода по кредиту счета 68.01, развернутое по субконто "Виды платежей в бюджет"	89
Сальдо на конец периода по кредиту счета 69.01развернутое по субконто "Виды платежей в бюджет (фонды)"	4
Сальдо на конец периода по кредиту счета 69.02.7, развернутое по субконто "Виды платежей в бюджет (фонды)"	86
Сальдо на конец периода по кредиту счета 69.03.1 развернутое по субконто "Виды платежей в бюджет (фонды)"	35
Сальдо на конец периода по кредиту счета 69.11, развернутое по субконто "Виды платежей в бюджет (фонды)"	8

1	2
Сальдо на конец периода по кредиту счета 70, развернутое по субконто "Работники организации"	295
Сальдо на конец периода по кредиту счета 76.05	9279
Сальдо на конец периода по кредиту счета 76.09	2 746
Итого по строке 1520	64 713

К кредиторской задолженности в бухгалтерском балансе на 31.12. 2022г. также относятся:

- Задолженность по займам полученным по стр. 1410 в сумме 482 686 тыс. руб.;
- Задолженность по кредитным соглашениям, процентам и комиссия банка за резервирование по стр. 1410 в сумме 84 179 тыс. руб.;
- по стр. 1510 в сумме 388 913 тыс. руб.;
- Целевое финансирование обязательства застройщика по строительству многоквартирных домов по договорам долевого участия, включая договора с использованием счетов эскроу: по стр. 1450 в сумме 478 321 тыс. руб.;
- по стр. 1550 в сумме 516 359 тыс. руб.; Обязательства перед дольщиками частично будут выполнены в 2023 г.
- Арендные обязательства по стр. 1450 в сумме 66 835 тыс. руб.; по стр. 1550 в сумме 34 009 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности затраты по строительству Многоквартирных жилых домов отражены в строке **1210 «Запасы»**:

Расшифровка стр. 1211 "Затраты на строительство многоквартирных домов"

№п/п	Назначение	Кор.сч	ИТОГО тыс. руб.
1	Строительство МКД	сч.08.03	742 305
2	Затраты, не увеличивающие стоимость объекта строительства	сч.08.06	31 873
3	НДС при строительстве МКД	сч.19.08	28 824
4	НДС при строительстве МКД (давальческие материалы)	сч.19.03	8 403
5	Материалы, переданные в переработку на сторону	сч.10.07	13 034
6	Авансы, выданные поставщикам, связанные со строительством МКД	сч.60.02	137 317
7	Земельный участок для строительства МКД	сч.01.01	30 000
	ИТОГО		991 755

3.3.Учет расходов

Управленческие расходы (общехозяйственные расходы), согласно учетной политике, при закрытии отражаются по методу «директ-костинг» за 2022 г. управленческие расходы составили 32 875 тыс. руб.

Перечень допустимой деятельности, перечень допустимых расходов четко определен в законе, и несоответствие платежа ему будет основанием для отказа в его проведении банком.

Застройщики имеют право осуществлять только деятельность, связанную с подготовкой документации по планировке территории, проведением изысканий, проектированием, реконструкцией, долевым строительством многоквартирных домов, объектов инженерно-технической и социальной инфраструктуры, вводом созданных объектов в эксплуатацию, а также привлечением денежных средств участников долевого строительства для возмещения своих затрат. В рамках указанной деятельности застройщик вправе заключать различные гражданско-правовые договоры, включая подряд, поставку, оказание услуг. Также предусмотрено право застройщика заключать сделки в целях обеспечения своей деятельности (реклама, коммунальные услуги, услуги связи, аренда нежилого помещения, банковское сопровождение, услуги по осуществлению функций единоличного исполнительного органа, трудовые соглашения). Застройщик вправе осуществлять основную деятельность только в рамках одного разрешения на строительство (в исключительных случаях — нескольких разрешений) с использованием специального счета, открываемого для расчетов по каждому разрешению на строительство.

3.4. Финансовые вложения

Операций по долевым финансовым вложениям в 2022 году у Общества не было. По состоянию на 31 декабря 2022 финансовые вложения, находящиеся в залоге и финансовые вложения, переданные третьим лицам, отсутствовали.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Наименование банка	Сумма (тыс. руб.)	Срок размещения
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	1 260	30.12.22-09.01.2023
Итого депозитные вклады	1 260	

На 31 декабря 2022 г. сумма депозитных вкладов в кредитных учреждениях в размере 1 260 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г сумма депозитных вкладов в кредитных учреждениях отсутствовала) У Общества отсутствовали депозитные вклады в кредитных учреждениях выраженных в иностранной валюте. По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имеет депозитный вклад в кредитной организации, являющейся связанной стороной.

3.5. Учет доходов

По обычным видам деятельности Обществом за 2022 год получен убыток в размере 32 875 тыс. руб.

Выручка, связанная с производством и реализацией за 2022г отсутствует.

Финансовые результаты по видам деятельности, не связанным с производством и реализацией.

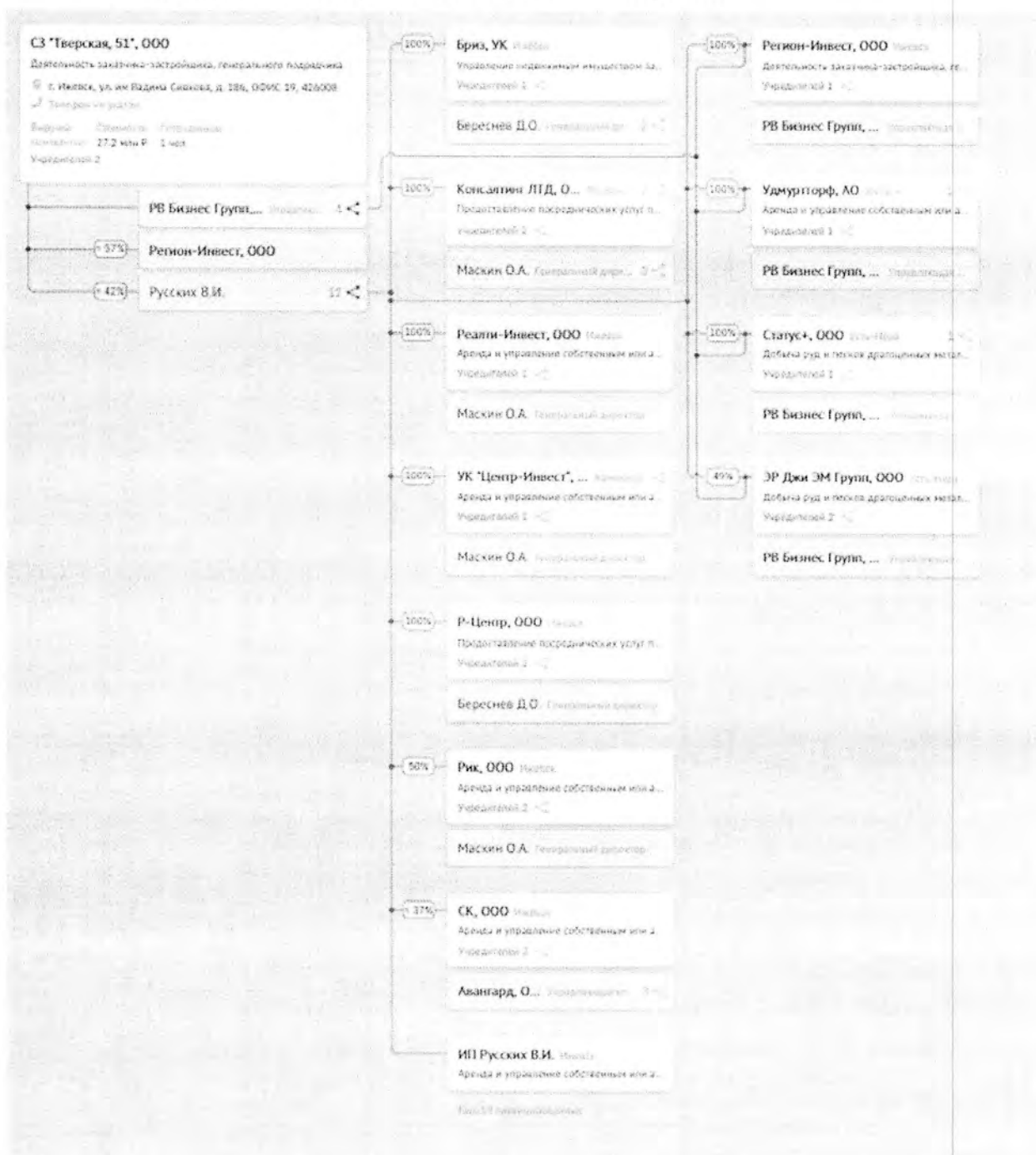
тыс. руб.

<i>Показатель</i>	2021 г			2022 год		
	Прочие доходы без НДС	Прочие расходы без НДС	Прибыль (+)// Убыток (-)	Прочие доходы без НДС	Прочие расходы без НДС	Прибыль (+)/ Убыток (-)
	1	2	3	4	5	6
Расходы- услуги банков		225	-225		22 461	-22 461
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно		123	-123		97	-97
Госпошлина		132	-132		157	-157
Прочие доходы(расходы)				1 810	1880	-70
Процентные расходы					8 084	-8084
Списание выдел. НДС					15	-15
Проценты по депозиту	43		43	84		84
Проценты по займам(кредитам)	674		674	2 026		2 026
ИТОГО	718	481	237	3 920	32 694	28 774

4. Сведения о бенефициарном владельце ООО СЗ «Тверская,51»

Бенефициарным владельцем ООО СЗ «Тверская,51» является Русских Виктор Ильич.

5. Раскрытие информации о связанных сторонах



5.1. Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал.

- Русских Виктор Ильич (ИНН 183100584817), доля номинальной стоимостью 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, что составляет 42,86% уставного капитала;

- ООО «Регион-Инвест», место нахождения: доля номинальной стоимостью 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей, что составляет 57,14% уставного капитала;

5.2. Единоличный исполнительный орган ООО СЗ «Тверская,51»: с 27.11.2019 функции единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27.11.2019 г. управляющей организации ООО «РВ Бизнес Групп». Исполнительными органами управляющей организации ООО "РВ Бизнес Групп" являются:

- единоличный исполнительный орган - Директор ООО "РВ Бизнес Групп".
- коллегиальный исполнительный орган - Правление ООО "РВ Бизнес Групп".

5.3. Совет директоров: отсутствует.

5.4. Балансовые остатки со связанными сторонами на 31.12.2022 год.

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 тыс. руб.	По состоянию на 31.12.2021 тыс. руб.
Основное хоз. общество		
Авансы выданные		
Займы выданные		
Дебиторская задолженность		
Кредиторская задолженность	485 467	328 969
Прочие связанные стороны		
Авансы выданные		
Займы выданные		
Дебиторская задолженность	1 830	
Кредиторская задолженность	706	152

5.5. Обороты со связанными сторонами

Показатель	За 2022 год тыс. руб.	За 2021 год тыс. руб.
Основное хоз. общество		
Продажа товаров и услуг	-	-
Приобретение товаров и услуг	4 094	913
Платежи за товары, работы, услуги	1 465	761
Получено займов	153 717	379 524
Возврат займов связанной стороне		76 000
Прочие связанные стороны		
Продажа товаров и услуг		
Приобретение товаров и услуг	5 492	1 680
Платежи за товары, работы, услуги	5 948	1 460
Выдан аванс	1 830	

5.6. Обязательства перед персоналом по выплате заработной платы в течение года выполнялись своевременно и в полном объеме. Остаток не выплаченной заработной платы на 31.12.2022г составляет 295 тыс. руб.

Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией персоналу за 2022 год, составил 2 343 тыс. руб. в том числе:

Оплата труда за отчетный период – 2 151 (в т.ч Уральский коэффициент 15%)

Договор подряда – 115 тыс. руб.

Ежегодный оплачиваемый отпуск (компенсация) – 27 тыс. руб.

Оплата по больничному листу за счет Работодателя - 5 тыс. руб.

Премия – 31 тыс. руб. (в т.ч Уральский коэффициент 15%)

Материальная помощь – 14 тыс. руб

5.7. Вознаграждение Управляющей компании за 2022 год составило 5 612 тыс. руб. за 2021 год составило 1 680 тыс. руб.

6. Совместную деятельность в 2022г. Общество не осуществляло.

7. Расшифровка «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»

В соответствии с п. 5 ст. 22 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

ООО СЗ«Тверская,51» в 2022 году пролонгирован договор P14782 от 20.12.2021 на поставку электрической энергии с Удмуртским филиалом ОАО "Энергосбыт Плюс» В течение календарного года количество потребленных энергоресурсов для осуществления деятельности Общества составило: электроэнергия в количестве 105 737 кВт на сумму 761 тыс. руб. Средняя цена 1квт/час составила 5 руб.99коп.

8. Данные о расходах организации, направленные на оплату негативного воздействия окружающей среды.

В 2022 году оплата негативного воздействия на окружающую среду не осуществлялась, ввиду отсутствия базы для начисления платы за негативное воздействие на окружающую среду.

9. Движение денежных потоков

В отчете о движении денежных средств отражается информация как в целом по организации, так и по каждому направлению деятельности организации: текущей, инвестиционной и финансовой.

Оплата труда работников организации, а также платежи в их пользу третьим лицам классифицируются как денежные потоки от текущих операций и в отчете о движении денежных средств суммы, подлежащие удержанию из заработной платы сотрудников (выплата заработной платы работникам предприятия и выплаты по договорам ГПХ, выплаты по больничным листам, НДФЛ, расчеты по исполнительным листам и налоги с ФОТ), учитываются в соответствующем разделе по строке 4122 в числе сумм выплаченной заработной платы.

Показателем, формирующим строку 4119-прочие поступления, отражаются иные поступления, не указанные в строках 4111–4113, относящиеся к текущей деятельности.

При формировании ОДДС считаем весь полученный НДС от покупателей и сравниваем его с оплаченным НДС поставщикам. Полученная сумма НДС отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «прочие поступления» (положительный результат) или «прочие платежи» (отрицательный результат)

Показателем, формирующим строку 4126 – Прочие платежи, являются результат от сворачивания НДС в сумме 13 870 тыс. руб. за 2022 год.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

10.1. Рыночные риски.

10.1.1. Валютные риски.

Признаками существования данного риска является наличие у Общества активов и обязательств (не равных между собой), выраженных в иностранной валюте (например, кредитов (выданных и полученных) в иностранной валюте, кредиторской задолженности

иностранным поставщикам, дебиторской задолженности по валютной выручке, валютных депозитов, остатка средств на валютных счетах и пр.).

ООО СЗ «Тверская,51» не подвержено валютному риску, поскольку у Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

10.1.2. Риск изменение процентной ставки.

Признаком существования данного риска является наличие у Общества займов полученных с «плавающей» (т. е. нефиксированной) процентной ставкой.

Поскольку у ООО СЗ «Тверская,51» существует кредитные договора, в которых прописано условие что ставка может подняться от 0,1% до 8.5% в зависимости от соотношения остатков на Эскроу счетах/выборка по кредиту.

Общество частично подвержено воздействию риска изменения процентной ставки.

10.1.3. Прочий ценовой риск.

ООО СЗ «Тверская,51» не подвержено прочему ценовому риску, поскольку у него отсутствуют вложения в ценные бумаги, имеющие рыночную котировку.

10.2. Кредитный риск.

Признаком существования данного риска является наличие у Общества финансовых активов: денежных средств и депозитов в банках, дебиторской задолженности.

Данный риск заключается в том, что Общество может понести финансовый убыток в результате неисполнения другой стороной своего обязательства по погашению задолженности/возврату актива.

ООО СЗ «Тверская,51» не подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате совершения сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета, выдачи поручительств за третьих лиц.

Максимальный кредитный риск, возникающий у ООО СЗ «Тверская,51» по видам активов, включает следующее:

(тыс. руб.)

Показатель	31.12.21	31.12.22
1	2	3
Финансовые вложения	30 000	-
- Векселя	30 000	-
- Займы выданные	-	-
Дебиторская задолженность	262 861	998 625
- Дебиторская задолженность по проданным товарам, продукции, работам, услугам без учета НДС	-	761
- Дебиторская задолженность по договорам ДДУ	197 941	994 680
- Прочая дебиторская задолженность	64 920	3 184
Денежные средства и денежные эквиваленты	27	1 469
- Денежные средства на расчетных и валютных счетах	27	1 469
- Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	-	-
Итого риски, относящиеся к статьям бухгалтерского баланса	292 888	1 000 094
Поручительства, выданные Обществом за третьих лиц	-	-
Итого максимальный кредитный риск	292 888	1 000 094

Данные таблицы свидетельствуют о том, что в динамике долю в общей сумме риска, относящегося к статьям бухгалтерского баланса, составляет дебиторская задолженность по договорам ДДУ. При этом в составе расчетов по договорам ДДУ отражена дебиторская задолженность Контрагентов, которые размещают денежные средства на специальные счета эскроу в уполномоченном банке.

В состав прочей дебиторской задолженности входят расчеты с прочими дебиторами и кредиторами и авансы, выданные поставщикам.

10.3. Риск ликвидности.

Признаком существования данного риска является наличие у Общества финансовых обязательств: кредиторской задолженности (в том числе по основной деятельности и прочей), займов(кредитов) полученных и прочих обязательств.

ООО СЗ «Тверская,51» имеет текущую кредиторскую задолженность и иные обязательства.

В данном случае риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство ООО СЗ «Тверская,51» ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую из целевых средств и кредиторской задолженности. Большую часть кредиторской задолженности составляют "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам», полученные для подготовительных работ для строительства объектов» (27 % в 2022 и 39% в 2021г.). Общество имеет ликвидные активы для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности. Портфель ликвидных активов Общества включает преимущественно текущую дебиторскую задолженность.

Приведенные ниже таблицы показывают распределение обязательств Общества по срокам, оставшимся до погашения, указанным в заключенных Обществом договорах. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют денежные потоки, включая общую сумму обязательств по полученным кредитам и займам.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

В таблице ниже представлен анализ обязательств ООО СЗ «Тверская,51» по срокам погашения по состоянию **на 31 декабря 2022 года:**

(тыс. руб.)

Показатель	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства	388 913		528 863	562 500	571 026	2 051 302
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	34 095	14 373	3 703			52 171
Прочая кредиторская задолженность	1 854		1 742	8 946		12 542
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	424 862	14 373	534 308	571 446	571 026	2 116 015

Таким образом, можно сделать вывод, что высоколиквидные активы покрывают наиболее срочные обязательства (до 1 месяца) организации.

Вместе с тем ООО СЗ «Тверская,51» имеет возможности для ведения хозяйственной деятельности, достаточные для погашения своих срочных обязательств (до 1 года).

Деятельность Общества в 2022 году велась в условиях пандемии COVID-19, проведении специальной военной операции на территории сопредельного государства. Влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Но все же существует зона допустимого риска. В этом случае в качестве резерва могут использоваться активы в виде запасов. Но для превращения их в денежные средства требуется дополнительное время. При этом не исключены возможность потери их стоимости, нарушения контрактов и другие негативные последствия.

Также хочется обратить внимание, что средства дольщиков перечисляются не застройщику, а на специальные счета эскроу в уполномоченном банке. Общество возводит жилые новые дома как за счет заемных средств, так и за счет банковских кредитов.

Одной из гарантий своевременности их возврата и будут те самые средства дольщиков, хранящиеся на счетах эскроу в уполномоченном банке. Остаток денежных средств по счетам эскроу на 31.12. 2022 составил 820 329 тыс. руб.

11.Сведения о судебных разбирательствах за 2022 год

№ Дела	Истец/Ответчик	Оспариваемая сумма, руб.	Дата вступления решения суда в силу	Вероятность оценки исхода при отсутствии решения на отчетную дату
1	2	3	4	5
A71-3207/22	ООО СЗ Тверская 51 / Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Удмуртской Республике и Кировской области	Внесение изменений в договоры аренды земельных участков	29.12.2022 г.	Отказано в иске
A71-6422/22	ООО СЗ Тверская 51 / Административная комиссия при администрации Ленинского района города Ижевска	Заявление об оспаривании решений административных органов о привлечении к административной ответственности	15.07.2022 г.	Решение административного органа признано незаконным и отменено судом
A71-163/23	Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Удмуртской Республике и Кировской области / ООО СЗ Тверская 51	Взыскание задолженности по арендной плате	На рассмотрении	Задолженность оплачена в феврале 2023г в добровольном порядке

12. События после отчетной даты

Согласно ст. 34 Закона № 14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» Результаты деятельности ООО СЗ «Тверская,51», утверждение годовой отчетности, выбор аудиторской компании на 2023 г будет отражена в решении собрания собственников в 2023 году.

В 2023 г. продолжается строительство ЖК «Новая Тверская» дом 2 и введен в эксплуатацию дом 1. В I квартале 2023 г. будет сформирована себестоимость строительства МКД и начнется передача недвижимости со второго квартала 2023г. Общество продолжит строительство МКД в ЖК «Регард».

Фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества за отчетный период в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности не выявлено.

13. Непрерывность деятельности

Общество намерено осуществлять свою деятельность в будущем, у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности, а значит, все обязательства будут погашаться в установленном порядке.

На 31.12.2022 у Общества величина чистых активов отрицательная. Это связано с тем, что все объекты строительства находятся в стадии строительства. Это экономически обоснованные показатели, обусловленные технологическим процессом и деятельностью Общества. Вместе с тем в последующих отчетных (налоговых) периодах, когда многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию (ориентировочно I квартал 2023 г), размер признаваемых доходов превысит расходы застройщика на собственное содержание.

В 2022 г. на ведение деятельности оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, 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, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Общество подтверждает, что данные события за отчётный период не оказали существенного влияния на деятельность Общества, а также показатели на бухгалтерской (финансовой) отчётности за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

В течение 2022 года Общество не получало государственную помощь.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем не раскрывает в пояснениях к бухгалтерской отчётности информацию по сегментам в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Правление управляющей организации
«РВ Бизнес Групп»

10 марта 2023г.



Н.В. Безносов ООО
Н.С. Собина