



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Общество с ограниченной ответственностью

**А У Д И Т - Ц Е Н Т Р**

Адрес: 156005, г.Кострома, пл.Октябрьская, д.3  
тел./факс (4942) 324-024 (многоканальный)

e-mail: [audit-center@inbox.ru](mailto:audit-center@inbox.ru) web:

[www.auditcenter-k.ru](http://www.auditcenter-k.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
ООО «Специализированный застройщик «Дирекция капитального строительства»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Дирекция капитального строительства» (ОГРН 1114401006950, г. Кострома ул. Мясницкая, д. 19, корп. Д), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 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 ООО «Специализированный застройщик «Дирекция капитального строительства» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

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 лиц, отвечающих за корпоративное управление  
аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за

раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Генеральный директор  
аудиторской организации  
ОРНЗ 21206023031



/Кирыянова Елена Анатольевна/

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 21206023367



/Троје Владимир Эдуардович/

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Центр», ОГРН 1164401051022,  
156005, г. Кострома, площадь Октябрьская, д.3, нп. 17  
ОРНЗ 11606011672

«02» апреля 2024 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дирекция капитального строительства"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		92982235		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика</b>	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	4401129601		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		
Местонахождение (адрес)	<b>156000, Костромская обл, Костромской р-н, Кострома г, Мясницкая ул, дом № 19, корпус д</b>	71.12.2		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКОПФ / ОКФС		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТ-ЦЕНТР"</b>	12300	16	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		по ОКЕИ		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		384		
		ИНН		
		4401168880		
		ОГРН/ОГРНИП		
		1164401051022		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	505 845	99 898	77 829
	в том числе:				
	Строительство по ДДУ		505 845	99 898	77 829
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	26	105	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>505 872</b>	<b>100 003</b>	<b>77 829</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	30 719	17 923	14 276
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23 511	974	333
	Дебиторская задолженность	1230	12 700	6 764	2 159
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 520	4 520	4 491
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35	1	41
	Прочие оборотные активы	1260	6	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>71 490</b>	<b>30 182</b>	<b>21 300</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>577 362</b>	<b>130 185</b>	<b>99 130</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(466)	32	828
	Итого по разделу III	1300	(456)	42	838
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	518 310	96 027	19 984
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	518 310	96 027	19 984
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	16 981	1 734	33 437
	Кредиторская задолженность	1520	42 527	32 383	44 872
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	59 508	34 117	78 308
	<b>БАЛАНС</b>	1700	577 362	130 185	99 130



Руководитель

(подпись)

Сумин Артём Ильич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дирекция капитального строительства"</b>	по ОКПО	<b>92982235</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4401129601</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	137
	Прочие расходы	2350	(499)	(881)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(499)	(744)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(53)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(499)	(797)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(499)	(797)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Сумин Артём Ильич**

(расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	0710004
31	12 2023
92982235	
4401129601	
41.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дирекция капитального строительства"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

Строительство зданий и сооружений

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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 2021 г.	3100	10	-	-	-	828	838
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(796)	(796)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(796)	(796)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



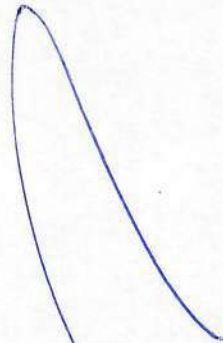
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	32	42
Увеличение капитала - всего: За 2023 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	-	-	-	-	(499)	(499)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(499)	(499)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(466)	(456)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	838	(796)	2	44
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	838	(796)	2	44
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	828	(796)	2	34
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	828	(796)	2	34
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(456)	42	838




Руководитель  
Сумин Артём Ильич  
(расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дирекция капитального строительства"</b>		<b>92982235</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4401129601</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности			<b>12300</b>		
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	59	204
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	59	121
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	83
Платежи - всего	4120	(422 059)	(43 145)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(411 035)	(35 778)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 553)	(5 333)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(14)
	4125	-	(510)
прочие платежи	4129	(471)	(1 510)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(422 000)	(42 941)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(36)
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	-	(36)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(36)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	422 033	44 139
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	422 033	44 139
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	-	(1 202)
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	-	(1 202)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	422 033	42 937
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	33	(40)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1	41
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	34	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Сумин Артём Ильич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Поступило	Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	-	-
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель  
Сумин Артём Ильич  
(расшифровка подписи)

7 февраля 2024г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	133	(133)	-	-	133	(133)
	5210	за 2022г.	133	(133)	-	-	133	(133)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023г.	133	(133)	-	-	133	(133)
	5211	за 2022г.	133	(133)	-	-	133	(133)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

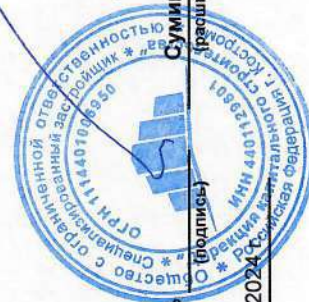
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	99 898	497 000	(91 052)	-	505 845
	5250	за 2022г.	77 829	24 246	(2 177)	-	99 898
в том числе:	5241	за 2023г.	3 395	125	-	-	3 520
	5251	за 2022г.	-	3 395	-	-	3 395
Объект строительства г.Ярославль, ул. Гоголя(Заправка)	5242	за 2023г.	159	-	-	-	159
	5252	за 2022г.	159	-	-	-	159
Объект строительства г.Ярославль, Ст.Костромская.д.4	5243	за 2023г.	96 344	496 875	(91 052)	-	502 166
	5253	за 2022г.	77 670	20 851	(2 177)	-	96 344

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
в том числе:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Сумин Артём Ильич  
(подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	4 520	-	-	-	-	-	-	4 520	-
	5311	за 2022г.	4 484	-	136	100	-	-	-	4 520	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	4 520	-	-	-	-	-	-	4 520	-
	5310	за 2022г.	4 484	-	136	100	-	-	-	4 520	-





## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) **Сумин Артём Ильич**

7 февраля 2024 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долгов в краткосрочную задолженности			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	96 027	422 283	-	-	-	-	-	518 310	
	5571	за 2022г.	19 976	76 611	-	(560)	-	-	-	96 027	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	19 285	417 538	-	-	-	-	-	436 823	
	5572	за 2022г.	-	19 285	-	-	-	-	-	19 285	
займы	5553	за 2023г.	76 742	4 745	-	-	-	-	-	81 487	
	5573	за 2022г.	19 976	57 325	-	(560)	-	-	-	76 742	
прочая	5554	за 2023г.	-	2	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	34 117	17 301	15 505	(7 415)	-	-	-	59 508	
	5580	за 2022г.	78 310	13 501	1 510	(59 204)	-	-	-	34 117	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 879	17 175	-	(6 605)	-	-	-	18 449	
	5581	за 2022г.	19 876	5 543	-	(17 540)	-	-	-	7 879	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	644	101	8	(546)	-	-	-	207	
	5583	за 2022г.	626	227	34	(243)	-	-	-	644	
кредиты	5564	за 2023г.	153	-	15 021	-	-	-	-	15 174	
	5584	за 2022г.	-	-	153	-	-	-	-	153	
займы	5565	за 2023г.	1 581	-	476	(250)	-	-	-	1 807	
	5585	за 2022г.	33 437	7 670	1 323	(40 849)	-	-	-	1 581	
прочая	5566	за 2023г.	23 860	26	-	(14)	-	-	-	23 871	
	5586	за 2022г.	24 371	62	-	(573)	-	-	-	23 860	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	130 144	439 584	15 505	(7 415)	-	X	X	577 818	
	5570	за 2022г.	98 286	90 112	1 510	(59 764)	-	X	X	130 144	

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель  
 Сумин Артём Ильич  
 (расшифровка подписи)

7 февраля 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе: поступление по ДДУ на эскроу	5801	399 615	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе: гос регистрация ДДУ	5811	-	-	-



**Сумин Артём Ильич**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель** (подпись)

7 февраля 2024 г.

# Пояснения к бухгалтерскому и отчету о финансовых результатах за 2023 год

## Общие сведения

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «Дирекция Капитального  
Строительства»**

**ОГРН 1114401006950 ИНН 4401129601**

Юридический адрес: **156000, Костромская обл, Костромской р-н, Кострома г,  
Мясницкая ул, дом № 19, корпус Д.**

## Организация бухгалтерского учета в Обществе

Бухгалтерский учет в Обществе сформирован в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (с изменениями и дополнениями), утвержденное Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. №34;

- Разработанных и утвержденных МФ РФ на основании ФЗ «О бухгалтерском учете» положений (стандартов) по бухгалтерскому учету, других нормативных актов и методических указаний по бухгалтерскому учету, формирующих систему нормативного регулирования бухгалтерского учета и обязательных к исполнению организациями на территории РФ, в том числе при осуществлении деятельности за пределами РФ;

- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденные Приказом МФ от 31.10.2000 г. №94н;

- Налогового кодекса РФ (с изменениями и дополнениями);

- Постановления №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

Приказа МФ РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Уставный капитал Общества в сумме 10 тыс. рублей, оплачен полностью.

Количество участников: 1) Покровский Н.Ю. 50%

2) ООО «Стройцентр» 50%

Основной вид деятельности:

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023г. составила 6 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

## Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества утверждена приказом ген. директора № 1 от 31.10.2021 года.

Право подписи первичных учетных документов предоставлено должностным лицам, которые уполномочены на это соответствующей должностной инструкцией.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых установлены в приложении 3.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухучета.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности и организации для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

объект предназначен для использования в течение длительного времени, т. е. свыше 12 месяцев;

организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

стоимость объекта превышает 100 000 руб.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности, или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью менее 100000 руб. списываются на затраты по мере их передачи в эксплуатацию.

Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы организации отчетного периода.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Аналитический учет материалов осуществляется на основании оборотных ведомостей. При этом карточки аналитического учета в бухгалтерии не ведутся.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно

связанные с возведением объектов (в т.ч. зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых подрядных работ).

Затраты по созданию инфраструктуры по арендованным земельным участкам подлежат учету на субсчете «Приобретение земельных участков для продажи с доп. расходами» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Затраты на проведение строительных и монтажных работ, расходы на приобретение производственного оборудования, инструмента и инвентаря, а также прочие капитальные затраты, относящиеся одновременно к двум и более объектам строительства, возводимым как в качестве застройщика, так и по договору подряда (косвенные расходы) учитываются на счете 25 «Общепроизводственные затраты».

Общие производственные расходы, учтенные на счете 25, ежемесячно распределяются по каждому договору строительного подряда и по каждому объекту капитального строительства, возводимого в качестве застройщика, пропорционально договорной стоимости и списываются на счет 20 «Основное производство» и (или) 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Общехозяйственные расходы, принятые к учету на счете 26, которые относятся к разным видам деятельности (продажа земельных участков и строительство по договорам долевого участия) распределяются пропорционально выручки от продажи земельных участков и расходов на возведение объектов капитального строительства по договорам долевого участия.

Возмещаемые по условиям договора строительного подряда расходы общехозяйственного характера учитываются на счете 20 «Основное производство» по аналитическому признаку соответствующего договора.

Доходом организации является экономия от строительства, которая считается после ввода объекта в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам.

Выручка от продажи излишков строительных материалов, приобретенных для исполнения договора, в выручку по договору не включается и учитывается на счете 91 в составе прочих доходов.

Для учета денежных средств, полученных эскроу-агентом (банком) от депонентов на открытые им счета эскроу применяется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

Информация о связанных сторонах

Покровский Николай Юрьевич — учредитель 50 % доли собственности в УК. За 2023 год получены долгосрочные займы от организаций, в которых присутствует доля собственности в УК у Покровского Н Ю . Общая сумма полученных долгосрочных займов 4 475 тыс рублей.

Среднесписочная численность работающих за 2023 год составила - 6 чел.

Вознаграждение основного управленческого персонала с отчислениями за 2023 год составило сумму 2 678 тыс. руб.

Событий после отчетной даты нет.

Конфликт на Украине, признание 21 февраля 2022 года Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации.

Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе, большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, что повлекло за собой существенное влияние на деятельность (финансово – экономические показатели) Общества.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

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

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (с изменениями и дополнениями), утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. №34, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н, а также Устава и Учетной политики Общества.

Генеральный директор



Сумин А.И.  
07.02.2024