



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.: (4942) 32-40-24 (многоканальный)  
e-mail: [a-center-kostroma@mail.ru](mailto:a-center-kostroma@mail.ru)

ИНН 4401168880  
ОГРН: 1164401051022  
web: [www.auditcenter-k.ru](http://www.auditcenter-k.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Город К»

### Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Город К» (ОГРН 1164401057512, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 22/22, литер А, нп. №27), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния возможного влияния на бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Город К» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение 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 с оговоркой

В бухгалтерской отчетности не раскрыта информация о связанных сторонах.

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 с оговоркой.

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



/Кирьянова Елена Анатольевна/  
ОРНЗ 21206023031

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение

/Тройе Владимир Эдуардович/  
ОРНЗ 21206023367

Аудиторская организация:

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

«01» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"</b>	по ОКПО	<b>03973602</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4401174160</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</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:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>156013, Костромская обл, Кострома г., Маршала Новикова ул., д. № 22/22, лит. А, кв. НП. 27</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	89 411	313 164	43 363
	в том числе:				
	Вложения во внеоборотные активы		89 411	313 164	43 363
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>89 411</b>	<b>313 164</b>	<b>43 363</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	12 582	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 266	2 466	24 353
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 767	6	11 206
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>29 615</b>	<b>2 472</b>	<b>35 560</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>119 026</b>	<b>315 636</b>	<b>78 923</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 598	(1 886)	(1 773)
	Итого по разделу III	1300	2 618	(1 866)	(1 753)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	57 892	95 733	78 739
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	57 892	95 733	78 739
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	147 541	-
	Кредиторская задолженность	1520	58 516	74 228	1 937
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	58 516	221 769	1 937
	<b>БАЛАНС</b>	1700	119 026	315 636	78 923



Руководитель

(подпись)

Иванов Дмитрий Сергеевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	0710002		
	31	12	2022
по ОКПО	03973602		
ИНН	4401174160		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	18 500	-
	Себестоимость продаж	2120	(19 603)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 103)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 103)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 718	-
	Прочие расходы	2350	(500)	(113)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 115	(113)
	Налог на прибыль	2410	(631)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 484	(113)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 484	(113)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Иванов Дмитрий Сергеевич**

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
03973602		
4401174160		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Строительство жилых и нежилых зданий

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	20	-	-	-	(1 773)	(1 753)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(113)	(113)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(113)	(113)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	20	-	-	-	(1 886)	(1 866)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 484	4 484
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 484	4 484
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	20	-	-	-	2 598	2 618

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	(1 753)	(113)	-	(1 866)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 753)	(113)	-	(1 866)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 773)	(113)	-	(1 886)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 773)	(113)	-	(1 886)
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	2 618	(1 866)	(1 753)



Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич  
(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
03973602		
4401174160		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	107 659	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 425	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	90 234	-
Платежи - всего	4120	(73 416)	(175 736)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(69 199)	(174 947)
в связи с оплатой труда работников	4122	(290)	(407)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 110)	(122)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(817)	(260)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	34 243	(175 736)
<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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	73 251	164 566
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	73 251	164 566
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	(96 733)	(30)
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	(96 733)	(30)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(23 482)	164 536
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	10 761	(11 200)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	6	11 206
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	10 767	6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Иванов Дмитрий Сергеевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

## Расчет стоимости чистых активов

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГОРОД К"**

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	89 411	313 164	43 363
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	12 582	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	6 266	2 466	24 353
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 767	6	11 206
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>119 026</b>	<b>315 636</b>	<b>78 923</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	57 892	95 733	78 739
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	147 541	-
Кредиторская задолженность	1520	58 516	74 228	1 937
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>116 408</b>	<b>317 502</b>	<b>80 676</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>2 618</b>	<b>(1 866)</b>	<b>(1 753)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.



## 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 2022г.	313 164	44 374	(268 127)	-	89 411
	5250	за 2021г.	43 363	269 801	-	-	313 164
в том числе:	5241	за 2022г.	57 886	31 525	-	-	89 411
	5251	за 2021г.	-	57 886	-	-	57 886
ул. Войкова, д. 22	5242	за 2022г.	255 278	12 849	268 127	-	-
	5252	за 2021г.	43 363	211 915	-	-	255 278

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
		в том числе:	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
		в том числе:	
	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 Иванов Дмитрий Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.



## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Иванов Дмитрий Сергеевич  
(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	95 733	73 232	-	(111 092)	-	-	-	-	-	57 892		
	5571	за 2021г.	78 739	164 566	-	(147 571)	-	-	-	-	-	95 733		
в том числе:														
кредиты	5552	за 2022г.	39 970	4 359	-	(35 659)	-	-	-	-	-	8 670		
	5572	за 2021г.	41 385	146 156	-	(147 571)	-	-	-	-	-	39 970		
займы	5553	за 2022г.	55 763	68 893	-	(75 433)	-	-	-	-	-	49 222		
	5573	за 2021г.	37 353	18 410	-	-	-	-	-	-	-	55 763		
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	221 769	26 120	5 891	(195 264)	-	-	-	-	-	58 516		
	5580	за 2021г.	43 322	221 191	122	(149 022)	-	-	-	-	-	221 769		
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	74 151	15 424	-	(41 836)	-	-	-	-	-	47 738		
	5581	за 2021г.	1 860	73 650	-	(1 359)	-	-	-	-	-	74 151		
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	54	695	4	-	-	-	-	-	-	753		
	5583	за 2021г.	54	-	-	-	-	-	-	-	-	54		
кредиты	5564	за 2022г.	147 541	-	5 886	(153 428)	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2021г.	41 385	147 541	122	(147 663)	-	-	-	-	-	147 541		
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2022г.	23	10 002	-	-	-	-	-	-	-	10 024		
	5586	за 2021г.	23	-	-	-	-	-	-	-	-	23		
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Итого	5550	за 2022г.	317 502	99 372	5 891	(306 356)	-	-	-	X	X	116 408		
	5570	за 2021г.	122 061	385 757	122	(296 593)	-	-	-	X	X	317 502		

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Иванов Дмитрий Сергеевич  
(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	(19 603)	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	(19 603)	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(19 603)	-

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



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Иванов Дмитрий Сергеевич \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	163 260	44 154
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	20 716	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Иванов Дмитрий Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Город К»**

**за 2022 год**

**1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Город К» (далее – «Общество») зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Костромской области.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 44 №000936249 от 12.08.2016г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 44 №000936248 от 12.08.2016г., выдано ИФНС по г.Костроме. ОГРН 1164401057512.

ИНН/КПП 4401174160/440101001

*Юридический адрес Общества:*

156013, Костромская обл, Кострома г, Маршала Новикова ул, дом 22/22, литер А, НП. 27.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Решением участника от 30.09.2019г. (новая редакция с изменениями от 22.11.2019г.).

Уставный капитал на 31.12.2022г. составляет 20 000 рублей.

Основной вид деятельности - строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД — 41.20).

Общество является фирмой заказчиком-застройщиком при строительстве объектов долевого участия.

Среднегодовая численность персонала Общества за 2022 год составила 2 человека.

Директор Общества - Иванов Дмитрий Сергеевич

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## **2. Существенные элементы учетной политики**

Учетная политика разработана в соответствии с законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н, и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н., Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г., Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство (ПБУ 2/94). Утвержденным приказом Министерства финансов России от 20.12.1994 № 167.

В функции заказчика-застройщика входят:

- получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительных паспорт и пр...);
- подготовка задания на проектирование;- техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, ее согласование в установленном порядке, передача в органы экспертизы на утверждение и генподрядной организации);
- оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию;
- контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;
- подготовка строительной площадки (переселение, снос и пр. работы), а также заключение договоров строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляя в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;
- организация управления строительства;

- технический надзор, либо заключение договора по осуществлению технадзора с другими организациями);
- содержание аппарата управления;
- ведение бухгалтерского учета капитальных затрат по строительству объекта недвижимости.

Аккумуляция средств дольщиков, согласно договорам долевого участия в строительстве жилого комплекса в целом, отражается по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»; строительство осуществляется силами привлеченных подрядчиков; затраты, связанные со строительством объекта недвижимости, отражаются на счета 08 «Вложение во внеоборотные активы».

Строительство ведется с использованием счетов-эскроу.

Средства, поступающие от дольщиков, отражаются на счете 86, и, согласно договорам долевого участия в строительстве, признаются средствами целевого финансирования пункт 1.14 ст.251 НК РФ (не учитываются в составе доходов для целей налогообложения).

Учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по каждому объекту долевого участия, согласно заключенных и зарегистрированных в общеустановленном порядке договоров долевого участия.

Расходы по строительству жилого комплекса, финансируемые за счет средств дольщиков, вплоть до окончания строительства учитываются по дебету счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» в корреспонденции со счетами учета затрат (60,10, и т.д.) и учитываются в составе капитальных затрат по прямому признаку. Стоимость строительства определяется согласно сметной документации, подтвержденные данными первичных документов.

Строительство ведется с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами.

Расходы, связанные с выполнением функций заказчика, а именно , расходы на содержание аппарата управления, рекламу, вознаграждение агентам по договорам поручения, расходы услуг банков, и пр., и включенные в состав накладных расходов, предварительно учтенные по дебету соответствующего субсчета счета

26, в размере фактических затрат, подтвержденных первичными учетными документами и бухгалтерскими справками, ежемесячно на последнее число месяца списывать в дебет счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» вплоть до окончания строительства.

Так же, в стоимость строительства включается: Оборудование, приобретаемое для монтажа, приходится заказчиком на счет 07 «Оборудование к установке», который оформляется актом формы № ОС-14. Передача оборудования в монтаж подрядной организацией оформляется актом формы № ОС-15, при этом в учете делается запись: Д 08 К 07 Зачисление каждой единицы смонтированного оборудования в состав инвентарной стоимости объекта недвижимости осуществляется по прямому признаку.

Заказчик может поставлять давальческие материалы для использования подрядчиком при строительстве объекта. Переданные подрядчику в переработку материалы остаются в собственности заказчика и отражаются проводкой: Д 10.7 «материалы, переданные в переработку на сторону» К 10.8 «Строительные материалы» или 10.1 «Сырье и материалы». По мере использования материалов при строительстве подрядчик представляет заказчику акт на списание давальческих материалов (Справку) списание строительных материалов, на основании которого заказчик включает стоимость использованных при строительстве материалов в состав капитальных затрат по статье «Строительно-монтажные работы» В учете делается проводка: Д 08.3 К 10.7.

В состав прочих затрат входят проценты по кредиту, взятому для строительства жилого комплекса, которые отражаются по кредиту счета 67.2 «Проценты по долгосрочным кредитам», и списываются на счет капитальных затрат счета 08. Так же, в состав прочих капитальных затрат включаются суммы связанные с получением кредита, а именно, страховка, оценка, расходы по ведению ссудного счета и кредитной линии и пр. и относятся по прямому признаку к конкретному объекту строительства

Расходы по арендной плате, так же плата за право заключения договоров аренды земельного участка под строительство объекта включается в себестоимость по прямому признаку, вплоть до ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Суммы налогов и госпошлины, относящихся к капитальному

строительству, учитываемых на счете 68, так же непосредственно связанные в исполнении договоров долевого участия в строительстве, включаются на счет 08.

Финансовый результат определяется как экономия целевых средств, остающаяся в распоряжении заказчика-застройщика. Строительство ведется только подрядным способом без использования собственных сил.

Датой определения финансового результата является дата акта приемки-передачи объекта долевого строительства последнему дольщику.

Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов. Согласно п. 5 Приказ Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

Согласно п. 14, 15 Приказ Минфина от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» БУ 6/01, переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

В организации применяется линейный способ (исходя из норм, исчисленных на основании срока полезного использования).

В организации проводится инвентаризация активов и обязательств на основании п. 27. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Для учета рабочих операций применять унифицированные формы, утвержденные постановлением Госкомстата России от 25 декабря 1998 г. № 132.

### **3. Раскрытие существенных показателей**

#### **3.1. Основные средства**

Стоимость материальных внеоборотных активов (код строки 1150) Общества на 31.12.2022г. составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Основные средства	89411	313164	43363

Основных средств на балансе предприятия не числится. Учет затрат на приобретение земельного участка и строительство на нем жилья по договорам долевого участия осуществляется Обществом на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

### 3.2. Дебиторская задолженность

Краткосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2022г. (код строки 1230) составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Дебиторская задолженность	6266	2466	24353

### 3.3. Заемные средства

Заемные средства Общества (долгосрочные), отраженные по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., составили:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Займы и кредиты	57892	95733	78739

Заемные средства Общества (краткосрочные), отраженные по строке 1510 бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., отсутствуют:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Займы и кредиты		147541	

### 3.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 на 31.12.2022г. составила:

Наименование	Период		
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Кредиторская задолженность	58516	74228	1937

тыс. руб.

### 3.5. Чистые активы

Чистые активы на 31.12.2022г. Составляют 2618 тыс. руб.

### 4. Сведения о бенефициарных владельцах

Иванов Дмитрий Сергеевич - учредитель, 50% доли собственности в УК, занимает должность директора.

Фролов Илья Алексеевич - учредитель, 50% доли собственности в УК.

5. Вознаграждения основного управленческого персонала с отчислениями в 2022 году составили 293 тыс. руб.

6. 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, но пока это не повлекло за собой существенное влияние на деятельность 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.

08.02.2023 год

Директор  Иванов Д.С.

