

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

	Форма по ОКУД	КОДЫ	
	Дата (число, месяц, год)	0710001	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОКУЛОВА 28"</u>	По ОКПО	24	03 2023
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	50577041	
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	5903151401	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКФС/ОКФС	71.12.2	
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	12300	16
Местонахождение (адрес) <u>г. Пермь, ул. 3-я Водопроводная, д. 5А, оф. 1, 614046</u>		384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5904404398
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1235900000214

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	65 340	-	-
	затраты на строительство	1211	65 340	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 809	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	7 809	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	182 912	-	-
	Аккредитивы	1251	182 888	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	256 061	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	256 061	-	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	222 509	-	-
	кредиты	1411	195 312	-	-
	займы учредителей	1412	26 450	-	-
	проценты по кредиту и займам	1413	747	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	222 509	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	6	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	33 536	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	32 587	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	33 542	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	256 061	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Лялин Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

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

**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2022 г.**

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		КОДЫ	
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОКУЛОВА 28"	24   03   2023	По ОКПО		0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		24   03   2023	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2		50577041	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ/ОКФС		5903151401	
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ		71.12.2	
				12300	16
				384	

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Расходы на услуги банков	2351	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	-	-
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Лялин Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

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

**Отчет об изменениях капитала  
за 2022 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОКУЛОВА 28"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Дата (число, месяц, год)	КОДЫ		
	Форма по ОКУД	0710004		
	По ОКПО	24	03	2023
	ИНН	50577041		
	по ОКВЭД 2	71.12.2		
	по ОКОПФ/ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	3100	-	-	-	-	-	-
<u>за 2021 г.</u> <sup>2</sup>							
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	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	3200	-	-	-	-	-	-
<b>за 2022 г.<sup>3</sup></b>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
создание ЮЛ	3317	10	-	-	-	-	10
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. <sup>3</sup>	3300	10	-	-	-	-	10

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	10	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Лялин Е.В.  
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

## Примечания

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



**Отчет о движении денежных средств**  
**за 2022 г.**

			<b>КОДЫ</b>	
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005		
По ОКПО	ИНН	24	03	2023
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН по ОКВЭД 2	50577041		
Вид экономической деятельности	по ОКПОФ/ОКФС	5903151401		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКЕИ	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		12300	16	
Единица измерения: тыс. руб.		384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	325	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	325	-
Платежи - всего	4120	( 39 192 )	( - )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 38 690 )	( - )
в связи с оплатой труда работников	4122	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 50 )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 452 )	( - )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(38 867)	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<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	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	228 479	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	222 462	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	6 007	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 6 700 )	( - )
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( - )	( - )
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( 700 )	( - )
прочие платежи	4329	( 6 000 )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	221 779	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	182 912	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	182 912	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Лялин Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью СК «Окулова 28» (ОГРН 1215900021798), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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 ее 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 и лиц, отвечающих 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 Организации 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 ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление – участники Общества, 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 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 Организации;

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

4) 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;

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 участниками 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.

Директор ООО «Альфа Аудит»

**Аудиторская организация**  
ООО «Альфа Аудит»  
ОГРН 123590000214  
Член СРО ААС ОРНЗ 12306022942



Проскурнина Ю.А.

23 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2022 год**

**ООО Специализированный застройщик «Окулова 28»**

**ИНН/КПП: 5903151404/590301001**

**ОГРН: 1215900021798**

**Юридический адрес: 614046, г. Пермь, ул. Водопроводная 3-я, д. 5А, офис 1**

**1. Информация о предприятии и виде деятельности.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28» (сокращенное название - ООО СЗ «Окулова 28», далее по тексту Общество) создано 17 ноября 2021 года в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для целей предпринимательской деятельности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства, включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как микропредприятие.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, участниками Общества являются физические лица.

Высшим органом управления Общества является общее собрание Участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором Общества.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2022 году Общество получило разрешение на строительство многоквартирного жилого дома и осуществляло деятельность застройщика с использованием возможности привлечения финансовых средств участников долевого строительства через счета эскроу.

Общество в 2022 году вело свою деятельность с привлечением организаций и физических лиц по договорам гражданско-правового характера.

**2. Информация об аудите.**

Общество проводит аудит бухгалтерской отчетности в связи с осуществлением деятельности Застройщика с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Аудитор бухгалтерской отчетности за 2022 год:

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит»; ИНН 5904404398 КПП 590401001, Место нахождения: 614007, Пермский край, г. Пермь, ул. 25 Октября, д. 77 кв. 49; член СРО ААС, ОРНЗ 12306022942.

**3. Формирование показателей бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Основные нормативные документы:

- Федеральный закон № 402–ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете»,
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н,

- Федеральные и отраслевые стандарты бухгалтерского учета Российской Федерации и иные нормативные документы в области бухгалтерского учета.

Общество для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности использовало формы бухгалтерской отчетности, рекомендованные Минфином России приказом от 02.07.2010 г. №66н. с включением (расшифровкой) показателей, необходимых для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Настоящая Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена с даты государственной регистрации Общества 17 ноября 2021 года по 31 декабря 2022 года – года, следующего за годом государственной регистрации. /*Основание: п.3 ст.15 Федерального закон №402-ФЗ.*

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Расчет чистых активов и отражение в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденных приказом Минфина России от 28.08.2014 г. №84н.

Показатели деятельности предприятия отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности исходя из уровня существенности равного 5 %.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность подписывается руководителем Общества и утверждается в порядке, установленном учредительными документами Общества. Общество предоставляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность участникам Общества, а также другим органам исполнительной власти, банкам и иным пользователям в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 4. Пояснения к статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

##### 4.1. Пояснения к статьям Актива бухгалтерского баланса

Учет основных средств и капитальных вложений в Обществе в Обществе ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

При осуществлении строительства МКД Общество не ставит целью использования построенных объектов недвижимого имущества в качестве основных средств, следовательно все расходы, произведенные в рамках строительной деятельности, не являются расходами, связанными с капитальными вложениями.

Затраты на строительство недвижимости, предназначенной для дольщиков или для целей перепродажи, в соответствии с ФСБУ 5/2019 признаются запасами и до момента признания выручки (или изменения целей использования запасов) отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в составе оборотных активов.

Общество в отчетном периоде осуществляло деятельность Застройщика при строительстве конкретного МКД без выполнения функций Генподрядчика; исходя из этого положения Общество:

- Затраты на строительство МКД не делит на прямые и косвенные и принимает к учету все затраты, осуществление которых является необходимым строительства дома, как прямые затраты;



- включает в фактическую себестоимость объекта строительства управленческие расходы (расходы на содержание застройщика). /Основание: п. 26 пп. 2) ФСБУ 5/2019.

Общая сумма затрат, связанных со строительством дома, отражена в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. в составе оборотных активов по статье «Запасы» и составляет 65 340 тыс. рублей, в том числе:

- затраты на аренду земельного участка и расходы на его приобретение - 35 553 тыс. рублей;
- строительные работы Генподрядчика – 23 358 тыс. рублей;
- разработка технической документации – 2 250 тыс. рублей;
- проценты по кредитам и займам – 747 тыс. рублей;
- прочие расходы – 3 432 тыс. рублей.

В составе Дебиторской задолженности отражены авансы поставщикам в сумме 7 809 тыс. рублей, из которых авансы на подключение к системам теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения составляют в сумме 7 044 тыс. рублей.

#### 4.2. Пояснения к статьям Пассива бухгалтерского баланса

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.08 г. № 107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам:

Показатели	Получено/начислено	Погашено	Тыс. рублей	
			Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Кредиты	195 312		195 312	30.09.2024
Займы	27 150	700	26 450	31.12.2023
Проценты	72		72	30.09.2024
Проценты	56	50	6	27.01.2023
Проценты	675		675	30.03.2024

Кредит в полной сумме 195 312 тыс. рублей был использован на открытие аккредитива для расчетов с Генподрядчиком за строительные работы.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленном в договоре займа или кредитном договоре, ежемесячно на последнее число отчетного месяца.

Проценты по кредитам и займам, полученным для инвестирования строительства дома, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). /Основание: п.11 пп. д) ФСБУ 5-2019.

Расходы, связанные с получением кредитов и займов, в том числе расходы по страхованию, предусмотренные договором об открытии кредитной линии, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). /Основание: п.7 ПБУ 15/2008.

#### 4.3. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99

№ 32Н. и ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99г. №33Н.

Доходом от обычной деятельности для целей бухгалтерского учета Общество признает: доход от оказания услуг застройщика в виде экономии застройщика от строительства жилого дома подрядным способом; сумма вознаграждения застройщика в договорах долевого участия не выделяется.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика Общество признает по завершении строительства МКД как экономию финансовых средств участников долевого строительства. /Основание: п.13 ПБУ 9/99.

Доходов от обычной деятельности застройщика в 2022 году не было.

В соответствии с принятой Учетной политикой (п.5.10) и на основании п.10 ПБУ 15/2008 проценты, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений. Проценты, полученные в 2022 году за предоставление в пользование свободных денежных средств Общества в сумме 7 тыс. рублей не включены в состав прочих доходов Общества, и отражены как уменьшение величины расходов на проценты по кредитам и займам в составе инвестиционного актива.

Прочих доходов и расходов в деятельности Общества в 2022 году не было.  
Финансовый результат (убыток), полученный в 2022 году, составил 0 рублей.

## 5. Перечень, субъектов, способных контролировать деятельность организации.

Бенефициарными владельцами ООО Специализированный застройщик «Окулова 28» являются участники Общества:

№ п/п	ФИО владельцев	Размер участия в Обществе
1	Воробьев Егор Сергеевич	25%
2	Лялин Евгений Викторович	25%
3	Маракулин Иван Владимирович	25%
4	Олин Александр Викторович	25%

## 6. Прочие сведения.

Факты хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина России от 25.11.1998 №56н, в Обществе в 2022 году отсутствуют.

Информация о существенных неопределенностях в связи с событиями или условиями, возникшими после отчетной даты, которые могут вызвать серьезное сомнение относительно способности Общества и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности отсутствует.

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

**Оценка влияние условий внешних факторов в связи с началом специальной военной операцией (СВО) на Украине**

24.02.2022 года произошли существенные внешние события в связи с началом специальной военной операцией (СВО) на Украине и введением в отношении Российской Федерации экономических санкций.

Несмотря на существенность указанных событий, руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты финансово-хозяйственной деятельности и финансовое положение в будущем.

Деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, что позволяет снизить риски негативного влияния на основную производственную деятельность вышеуказанных событий. У Общества отсутствуют зарубежные бенефициары и выгодоприобретатели, отсутствуют прямые импортные и экспортные поставки, а также договоры с контрагентами, имеющих иностранных владельцев, нет кредитных (заемных) обязательств и расчетов в иностранной валюте.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и предпринимает все меры для обеспечения устойчивой финансово-хозяйственной деятельности. Общество обеспечено всем необходимым оборудованием, материальными и трудовыми ресурсами.

Общество не планирует прекращения деятельности по причине вышеуказанных обстоятельств и будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение, как минимум, 12 месяцев с момента подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

#### Оценка влияния распространения коронавирусной инфекции COVID-19

В связи с дальнейшим распространением в 2022 году COVID-2019 Обществом соблюдались ограничительные меры по распространению вирусной инфекции, установленные в Пермском крае. Вследствие чего были ограничены контакты с представителями организаций, участвующими в деятельности предприятия в качестве исполнителей работ, потенциальными покупателями Общества. Для выполнения плановых показателей деятельности были введены дополнительные мероприятия: удаленная работа, электронная регистрация договоров, что привело к дополнительным расходам. В целом Общество выполнило поставленные задачи в 2022 году. В 2023 году, при необходимости, также планируется максимальное использование информационных технологий, позволяющее держать высокий уровень результативности при соблюдении мер безопасности участников деятельности и партнеров.

С июня 2022 года Указом Губернатора Пермского края от 31.05.2022 № 54 действие Указа губернатора Пермского края от 20.08.2020 № 121 «О мероприятиях, реализуемых в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в Пермском крае» приостановлено.

Директор ООО СЗ «Окулова 28»

Лялин Е.В.



Прошнуровано, пронумеровано в  
количестве 37 листов

Директор \_\_\_\_\_



Ю.А. Прокунин

