



САХА-АУДИТ

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОЙ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОПТИМА-СТРОЙ»
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022 ПО 31.12.2022**

Якутск 2023 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОЙ АУДИТОРСКОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

**Пользователям
бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Оптима-Строй»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Оптима-Строй» (ОГРН 1031402057543, Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), 677000, г. Якутск, ул. Песчаная, дом 74), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, пояснительной записки к бухгалтерскому балансу за 2022 г.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты, закончившийся на указанную дату, 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, принятыми в Российской Федерации и 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.

Учетная политика общества не приведена в соответствие с изменением законодательства в связи с принятием новых ФСБУ, за исключением указанных обстоятельств финансовое положение ООО «Оптима-Строй» за 2022 год отражает достоверно во всех существенных отношениях.



Ответственность руководства 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;



САХА-АУДИТ

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

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 руководством 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.

Заместитель директора, аудитор

ООО АФ «Саха-Аудит»

(ОРНЗ 21606091007)

Аудиторская организация:
ООО Аудиторская Фирма «Саха-Аудит»,
ОГРН 1091435008906,
677027, г. Якутск, улица Октябрьская, дом 11, кв 26
член саморегулируемой организации аудиторов
«Аудиторская Ассоциация Содружество»,
ОРНЗ 12006285107.



С.К. Черноградский

«17» Апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ"	по ОКПО	15263596		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1435138983		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	677000, Саха /Якутия/ респ, Якутск г, Песчаная ул, д. № 74				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	40 504	32 936	33 065
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	871 037	484 617	219 130
	Итого по разделу I	1100	911 541	517 553	252 195
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	29 390	122 816	32 649
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 960	4 917	-
	Дебиторская задолженность	1230	258 364	403 125	107 967
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	85 384	84 082	81 888
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 341	87 457	13 755
	Прочие оборотные активы	1260	100	77	-
	Итого по разделу II	1200	388 540	702 474	236 259
	БАЛАНС	1600	1 300 081	1 220 027	488 454

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	101 452	100 357	84 780
	Итого по разделу III	1300	101 462	100 367	84 790
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	606 966	625 409	287 463
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	606 966	625 409	287 463
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	29 494	27 253	-
	Кредиторская задолженность	1520	562 159	459 348	116 201
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	7 650	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	591 653	494 251	116 201
	БАЛАНС	1700	1 300 081	1 220 027	488 454



Руководитель

(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ"	ИНН	15263596		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1435138983		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКЕИ	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	370 875	450 343
	Себестоимость продаж	2120	(302 124)	(343 453)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	68 751	106 890
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(23 116)	(19 370)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	45 635	87 520
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 077	25
	Проценты к уплате	2330	(11 599)	(52 595)
	Прочие доходы	2340	2 205	5 236
	Прочие расходы	2350	(40 537)	(23 291)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 781	16 895
	Налог на прибыль	2410	(1 688)	(1 318)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 688)	(1 318)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 093	15 577

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	1 093	15 577
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
15263596		
1435138983		
41.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / OKФС

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	84 780	84 790
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	15 576	15 576
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	15 576	15 576
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	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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	-	-

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	10	-	-	-	100 357	100 367
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	3 170	3 170
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 170	3 170
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	-	-	-	-	(2 075)	(2 075)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 075)	(2 075)
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	10	-	-	-	101 452	101 462

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	84 790	15 576	1	100 367
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	84 790	15 576	1	100 367
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	84 780	15 576	1	100 357
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	84 780	15 576	1	100 357
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	101 462	100 366	84 791



Руководитель _____
(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)



«Саха-Аудит»

26 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ" по ОКПО

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
15263596		
1435138983		
41.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	637 452	489 906
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	583 476	475 746
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	53 976	14 160
Платежи - всего	4120	(768 960)	(813 204)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(632 674)	(700 816)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 731)	(9 362)
процентов по долговым обязательствам	4123	(74 667)	(56 288)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(49 888)	(46 738)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(131 508)	(323 298)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	56 392	397 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	56 392	397 000
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	56 392	397 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(75 116)	73 702
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	87 457	13 755
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	12 341	87 457
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ"
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 (год, месяц, число)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2022	12	31
15263596		
1435138983		
41.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОПТИМА-СТРОЙ"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	40 504	32 936	33 065
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	871 037	484 617	219 130
Запасы	1210	29 390	122 816	32 649
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 960	4 917	-
Дебиторская задолженность*	1230	258 364	403 125	107 967
Финансовые вложения краткосрочные	1240	85 384	84 082	81 888
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 341	87 457	13 755
Прочие оборотные активы	1260	100	77	-
ИТОГО активы	-	1 300 081	1 220 027	488 454
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	606 966	625 409	287 463
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	29 494	27 253	-
Кредиторская задолженность	1520	562 159	459 348	116 201
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	7 650	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 198 619	1 119 660	403 663
Стоимость чистых активов	-	101 462	100 366	84 791

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

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.	484 617	394 273	-	-	878 890
	5250	за 2021г.	219 130	459 057	(193 389)	(180)	484 617
в том числе:	5241	за 2022г.	-	15	-	-	15
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
В/камера Hiwatch DS-1400	5242	за 2022г.	-	40	-	-	40
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Кабель UTP медь	5243	за 2022г.	-	12	-	-	12
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Джек	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Жесткий диск 2,5 SATA-3	5245	за 2022г.	-	8	-	-	8
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Лифт пассажирский Gen2 без машинного помещения Санкт-Петербург 1000 кг 6 ост. (B7NV-4556)	5246	за 2022г.	-	3 889	-	-	3 889
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Лифт пассажирский Gen2 без машинного помещения Санкт-Петербург 1000 кг 6 ост. (B7NV-4557)	5247	за 2022г.	-	3 889	-	-	3 889
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Объект по ул.Кузьмина в г. Якутске	5248	за 2022г.	48 066	100 137	-	-	148 203
	5258	за 2021г.	-	48 066	-	-	48 066
Сочи ул. Бакин.комиссаров, Клишиевская (Коттеджный поселок)	5249	за 2022г.	88 750	6 175	-	-	94 924
	5259	за 2021г.	38 326	50 424	-	-	88 750
Объект Свердловла квартал 47		за 2022г.	332 256	201 769	-	-	534 025
		за 2021г.	123 155	209 102	-	-	332 256
Сочи, ул.Щорса		за 2022г.	15 545	-	-	-	15 545
		за 2021г.	12 140	3 406	-	-	15 545
Объект Свердловла квартал 47 блок 2		за 2022г.	-	73 315	-	-	73 315
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Объект Свердловла квартал 47 блок 3		за 2022г.	-	5 023	-	-	5 023
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Автомобильная стоянка по ул.Кржижановского в квартале 171 г.Якутска		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	129	-	129	-	-
Объект мкр Птицефабрика в г. Якутске		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	45 380	147 879	193 259	-	-
Шкаф угловой "Лючия" с зеркалом		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	100	-	(100)	-
Аппарат высоково давления KARNER HD 6/15M		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	80	-	(80)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	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:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 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	30 000	30 000	30 000
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Сергей Сергеевич Папоян'.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в кратко- срочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления									Выбыло	на конец периода	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	403 125	-	238 675	150	(386 062)	(26)	-	-	X	X	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	107 967	-	379 425	-	(84 267)	-	-	-	-	-	778	1 724	258 364	403 125	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	298 658	-	93 857	-	(301 875)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	33 004	-	268 743	-	(3 089)	-	-	-	-	-	-	-	90 640	298 658	-
Прочая	5512	за 2022г.	79 444	-	55 292	-	(36 387)	(26)	-	-	-	-	-	-	98 323	79 444	-
	5532	за 2021г.	52 202	-	64 747	-	(37 506)	-	-	-	-	-	-	-	79 444	69 401	-
Итого	5513	за 2022г.	25 023	-	89 526	150	(47 800)	-	-	-	-	-	778	1 724	25 023	-	-
	5533	за 2021г.	22 761	-	45 935	-	(43 672)	-	-	-	-	-	-	-	25 023	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	403 125	-	238 675	150	(386 062)	(26)	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5520	за 2021г.	107 967	-	379 425	-	(84 267)	-	-	-	-	-	-	-	258 364	403 125	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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 задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	спписание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	в результате списания					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	625 409	43 000	-	(61 444)	-	-	-	-	-	606 966
	5573	за 2021г.	287 463	378 000	-	(40 054)	-	-	-	-	-	625 409
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	486 601	413 961	17 423	(358 075)	(253)	-	-	778	1 724	562 159
	5580	за 2021г.	116 200	391 205	71 265	(93 464)	(3)	-	-	477	920	486 601
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	343 403	75 933	1 066	(327 437)	(246)	-	-	-	-	92 719
	5581	за 2021г.	105 865	271 896	488	(34 844)	(3)	-	-	-	-	343 403
авансы полученные	5562	за 2022г.	106 062	317 807	-	179	(7)	-	-	-	-	424 041
	5582	за 2021г.	3 162	93 617	-	9 282	-	-	-	-	-	106 062
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 561	1 098	821	(1 432)	-	-	-	453	1 229	6 730
	5583	за 2021г.	6 690	1 742	236	(4 756)	-	-	-	216	433	4 561
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	27 253	11 500	15 535	(24 794)	-	-	-	-	-	29 494
	5585	за 2021г.	-	19 000	70 541	(62 288)	-	-	-	-	-	27 253
прочая	5566	за 2022г.	5 322	7 624	1	(4 259)	-	-	-	325	495	9 175
	5586	за 2021г.	483	4 949	-	(858)	-	-	-	261	487	5 322
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	486 601	413 961	17 423	(358 075)	(253)	X	778	1 724	562 159	
	5570	за 2021г.	116 200	391 205	71 265	(93 464)	(3)	X	477	920	486 601	

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)
 Папоян Арагац Сергеевич
 (расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	86 796	112 882
Расходы на оплату труда	5620	14 111	8 681
Отчисления на социальные нужды	5630	2 997	1 817
Амортизация	5640	323	309
Прочие затраты	5650	125 920	136 922
Итого по элементам	5660	230 147	260 611
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(93 328)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	94 718	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	324 865	167 283

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



Руководитель (подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



Папоян Арагац Сергеевич
(подпись)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7 650	-	(7 650)	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Папоян Арагац Сергеевич
(расшифровка подписи)



26 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу

ООО «Оптима-Строй» за 2022 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Оптима-Строй» зарегистрировано ИФНС 25.07.2003г.

Свидетельство о государственной регистрации № 1031402057543, ИНН 1435138983, КПП 143501001, юридический адрес: 677005, РС(Я), г. Якутск, ул. Песчаная, дом 74.

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

1.1. Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей (оплачено 100%).

1.2. Учредители и аффилированные лица организации:

- Папоян Арагац Сергеевич — учредитель 100-ной доли в уставном капитале, занимает должность генерального директора организации.

1.3. Основной вид деятельности организации: Строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.2.

1.4. Численность штатных сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 13 человек.

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

2. По итогам 2022 года утверждена прибыль в размере 1 093 тыс. руб.

4. Основные показатели деятельности организации за 2022 год:

В отчетном году выручка ООО «Оптима-Строй» составила:

(тыс.руб.)		
1	Выручка	370 875
2	Прочие доходы	2 205

Затраты на производство и реализацию продукции:

(тыс.руб.)		
1	Материальные затраты	86 796
2	Расходы на оплату труда	14 111
3	Отчисления на социальные нужды	2 997
4	Амортизация	323
5	Прочие затраты	125 920
6	Изменения остатков незавершенного производства, готовой продукции и др.	94 718
	Итого расходов по обычным видам деятельности	324 865

5. Наличие и движение дебиторской задолженности:

(тыс. руб.)

Показатель	На начало года		Изменение за период			Остаток на конец года	
	По договорам	Резерв	Поступило	Выбыло		Текущая	Просроченная
				Погащено	Списано		
Общая сумма краткосрочной дебиторской задолженности, в том числе	403 125		241 327	(386 088)		258 364	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	298 658	-	93 857	(301 875)	-	90 640	-
Авансы выданные	79 444	-	55 292	(36 413)	-	98 323	-
Прочая	25 023	-	92 178	(47 800)	-	69 401	-

6. Стоимость чистых активов составляет 101 462 тыс. руб.

8. В 2022 году ООО «Оптима-Строй» были выполнены следующие виды работ по основной деятельности:

- 1) Завершены работы по дополнительному соглашению №1 от 24.12.21г. согласно муниципального контракта №КР-12/2021 от 27.07.21г. по капитальному ремонту и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства: «Капитальный ремонт здания по адресу: г. Якутск, ул. Горького 98/1 для IT-куб» на сумму – 4 456,8 тыс. руб.;
- 2) Выполнены работы по муниципальному контракту №КР-11/2022 от 03.04.2022 г. по капитальному ремонту СОШ № 10 г. Якутска на сумму – 110 807,1 тыс. руб.;
- 3) Выполнены работы по муниципальному контракту №КР-14/2022 от 01.05.2022 г. по капитальному ремонту МОБУ СОШ № 21 г. Якутска на сумму – 97 148,5 тыс. руб.;
- 4) Выполнены работы по муниципальному контракту №УВР-02/2021 от 12.10.21г. на объекте «Укрепление и восстановление несущих строительных конструкций МКД по адресу: г. Якутск, проспект Ленина, д.36" на сумму – 41 443,9 тыс. руб.;
- 5) Завершены работы по муниципальному контракту №АВР-02/2021 от 15.10.2021 г. на объекте выполнение аварийно-восстановительных работ, связанных с угрозой обрушения здания Якутского торгово-экономического колледжа потребительских коопераций под размещение МОБУ СОШ №1, расположенный по адресу: г. Якутск, пр. Ленина д. 50 на сумму – 73 701,8 тыс. руб.;
- 6) Завершен этап строительства по муниципальному контракту №01/ЕД/2022 от 01.07.2022 г. на выполнение работ по объекту: «Капитальный ремонт здания Якутского торгово-экономического колледжа потребительских коопераций под размещение МОБУ СОШ №1, расположенный по адресу: г. Якутск, пр. Ленина д. 50 на сумму – 17 672,9 тыс. руб.

Так же на стадии строительства в 2022 году находятся три объекта:

- «Два многоквартирных жилых дома по ул. Свердлова в квартале 47 г. Якутска»;
- «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Якутск, Гагаринский округ, квартал «Новопортовской», ул. Кузьмина»;


- Коттеджный поселок с административным зданием в г. Сочи ул. Бакинских комиссаров, (Кяшиневский).

Затраты данных объектов незавершенного строительства отражены в бухгалтерском балансе по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» - 871 037 тыс. руб.

В отчетном году по сравнению с 2021 годом выручка уменьшилось на 17,6%, валовая прибыль снизилась на 35,7%, чистые активы увеличились на 1,08%. Снижение связано с тем, что в 2022 году в том числе и основной упор был на завершение сдачи объекта строительства первого блока объекта «Два многоквартирных жилых дома по ул. Свердлова в квартале 47 г. Якутска». Ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по 1 блоку был получен 28 декабря 2022г., акты приема передачи дольщикам проведены 10 января 2023 года.

Фонд оплаты труда увеличился на 38,5% за счет увеличения заработной платы на 10% и за счет привлечения по договорам гражданско-правового характера на объект строительства «Два многоквартирных жилых дома по ул. Свердлова в квартале 47 г. Якутска».

Генеральный директор ООО «Оптима-Строй»



Папоян А.С.





САХА-АУДИТ

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Аудиторское заключение
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Оптим-Строй»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

Приложена: Отчетность за 2021 год:
ф. №1 «Бухгалтерский баланс»,
ф. №2 «Отчет о финансовых результатах»,
ф. №3 «Отчета об изменениях капитала»,
ф. №4 «Отчета о движении денежных средств»,
пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах, пояснительной записки к бухгалтерскому
балансу за 2022 г.

Свидетельство о членстве СРО Ассоциация Содружество
ОРНЗ №12006285107

Полис страхования ПАО «Ингосстрах» от 09.11.22 г.
Заключение пронумеровано, прошнуровано на 29 л.

С.К. Черноградский
С.К. Черноградский

