



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

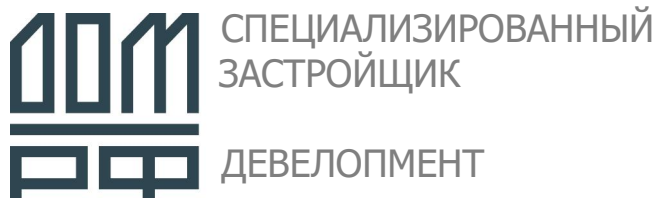
Настоящим ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» раскрывает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2022 год и аудиторское заключение к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, составленное ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» 17.03.2023.

Обращаем Ваше внимание, что ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент», руководствуясь аналогией права применительно к нормам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 № 351 «Об особенностях раскрытия и предоставления информации, подлежащей раскрытию и предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг», и особенностях раскрытия инсайдерской информации в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не раскрывает информацию, содержащуюся в:

- 1) Отчете об изменениях капитала;*
- 2) Отчете о движениях денежных средств;*
- 3) Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.*

Указанная выше информация, изъятая из раскрываемой отчетности, включена в бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в отношении которой ООО «ЦАТР-аудиторские услуги» выдал аудиторское заключение 17.03.2023.

Полная (бухгалтерская) финансовая отчетность с аудиторским заключением может быть доступна лицам, подписавшим с ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» Соглашение о защите и неразглашении конфиденциальной информации, по запросу на электронную почту ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» development@domrf.ru, тема электронного письма «Запрос Аудиторского заключения по ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» за 2022 год» с указанием способа получения такой отчетности.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ.РФ
ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2022 года

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику
ООО «Специализированный застройщик
ДОМ.РФ Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» (далее – «Общество»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г., отчета о финансовых результатах за 2022 год и приложений к ним.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) 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:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ 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 Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

- ▶ проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) 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, 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Г.А. Шинин,
действующий от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности от 18 апреля 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006013387)

17 марта 2023 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 мая 2017 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1177746479338.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 164.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Форма по ОКУД		15656640		
по ОКПО		7704412966		
ИНН		70.10		
по ОКВЭД 2		12300	16	
по ОКФС / ОКФС		384		
по ОКЕИ				
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Организация Застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Деятельность головных офисов Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей Местонахождение (адрес) 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 164				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР АУДИТОРСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ И РЕШЕНИЙ - АУДИТОРСКИЕ УСЛУГИ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7709383532
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739707203

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3	Нематериальные активы	1110	7 347	6 073	1 149
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	27 395	1 626	147
	в том числе:				
4	основные средства в организации	1151	1 990	1 626	147
4	право пользования активом	1152	3 468	-	-
4	строительство объектов основных средств	1153	21 937	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6	Финансовые вложения	1170	3 971 363	4 011 413	5 866 471
18	Отложенные налоговые активы	1180	-	168 000	107 569
10	Прочие внеоборотные активы	1190	961	271	127
10	в том числе:				
10	расходы будущих периодов	1191	961	271	127
	Итого по разделу I	1100	4 007 066	4 187 383	5 975 463
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
7	Запасы	1210	30 132	30 713	32 231
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 045	1 250	31
8	Дебиторская задолженность	1230	88 136	63 551	100 373
	в том числе:				
8	начисленные проценты по займам и вкладным	1231	100	617	876
8	расчеты с покупателями и заказчиками	1232	5 058	28 468	29 828
8	авансы выданные	1233	69 357	3 262	12 780
8	расчеты по налогам и сборам	1234	3 355	2 074	1 508
8	расчеты с заемщиками по кредитным договорам (недвижимое имущество)	1235	7 268	26 108	34 244
8	задолженность по возмещаемым расходам	1236	177	177	269
8	прочая дебиторская задолженность	1237	2 821	2 845	20 868
6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21	224	254
9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	405 276	720 559	738 980
10	Прочие оборотные активы	1260	100 671	206	606
10	в том числе:				
10	расходы будущих периодов	1261	4 629	206	606
10	строительство инвестиционных объектов	1262	95 693	-	-
10	денежные документы	1263	349	-	-
	Итого по разделу II	1200	635 281	816 503	872 475
	БАЛАНС	1600	4 642 347	5 003 886	6 847 938

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 010 000	5 010 000	5 010 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 042 000	3 042 000	3 042 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 571 061)	(3 099 532)	(1 404 604)
	Итого по разделу III	1300	4 480 939	4 952 468	6 647 396
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
12	Заемные средства	1410	105 708	-	-
	в том числе:				
12	долгосрочный кредит	1411	104 008	-	-
12	проценты по долгосрочному кредиту	1412	1 700	-	-
18	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	26	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	2 077	-	-
	Итого по разделу IV	1400	107 785	26	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
13	Кредиторская задолженность	1520	33 983	43 344	193 564
	в том числе:				
13	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	5 705	2 887	4 644
13	авансы полученные	1522	204	689	689
13	расчеты по налогам и сборам	1523	1	5 671	101 287
13	задолженность по закладным	1524	12 245	12 248	12 248
13	расчеты с заемщиками	1525	10 194	10 194	10 204
13	расчеты с прочими кредиторами	1526	5 634	11 655	64 492
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
14	Оценочные обязательства	1540	18 300	8 048	6 978
5	Прочие обязательства	1550	1 340	-	-
	Итого по разделу V	1500	53 623	51 392	200 542
	БАЛАНС	1700	4 642 347	5 003 886	6 847 938

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 72F0E90076AE89A242D78E9BD1C507C4

Владелец:

Действителен: с 13.04.2022 до 13.07.2023

Генеральный директор

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»	ИНН	15656640		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7704412966		
Вид экономической деятельности	Деятельность головных офисов	по ОКФС	70.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
15	Выручка	2110	55 556	429 047
15	Себестоимость продаж	2120	(115 544)	(104 359)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(59 988)	324 688
	Коммерческие расходы	2210	-	-
15	Управленческие расходы	2220	(159 370)	(130 030)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(219 358)	194 658
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
16	Проценты к получению	2320	53 320	33 421
16	Проценты к уплате	2330	(2 064)	-
17	Прочие доходы	2340	10 262	6 055
17	Прочие расходы	2350	(144 238)	(1 966 825)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(302 078)	(1 732 691)
18	Налог на прибыль	2410	(167 974)	37 763
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(22 642)
18	отложенный налог на прибыль	2412	(167 974)	60 405
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(470 052)	(1 694 928)

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	(470 052)	(1 694 928)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 72F0E90076AE89A242D78E9BD1C507C4

Владелец:

Действителен: с 13.04.2022 до 13.07.2023

Генеральный директор

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.