

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		18845264		
		5032053036		
		41.20		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) 143002, Московская обл, Одинцово г, Южная ул, д. № 8А, этаж 1/офис 135
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ТУ КЭПИТАЛЗ КОНСАЛТИНГ ГРУПП"
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ИНН 7719723139
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ОГРН/ОГРНИП 1097746252119

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	189 140	191 755	3 906 010
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	184 937	184 778	200 932
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Оборудование к установке	11503	-	-	-
	Приобретение земельных участков	11504	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11505	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11506	-	-	3 646 326
	Приобретение объектов основных средств	11507	-	-	56 465

	Расходы будущих периодов	11508	-	-	-
	Права пользования активами	11509	4 203	6 977	-
	Арендованное имущество	11510	-	-	2 287
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	10	10
	в том числе:				
	Паи	11701	-	10	10
	Отложенные налоговые активы	1180	255 997	230 010	171 611
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	862 263
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	445 137	421 775	4 939 893
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	2 612 117	3 539 526	75 933
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	1 686
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	6 000	51 611	52 674
	Готовая продукция	12105	9 719	9 719	9 719
	Расходы на продажу	12106	-	-	-
	Основное производство	12107	-	-	11 854
	Полуфабрикаты собственного производства	12108	-	-	-
	Вспомогательные производства	12109	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12110	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12111	-	-	-
	Затраты на строительство	12112	2 592 602	3 473 834	-
	Права пользования активами	12113	3 796	4 362	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	364 530	461 111	475 947
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	1 408	1 408	1 407
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	159	222	160
	НДС по приобретенным услугам	12204	3 810	3 397	3 752
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-
	НДС при строительстве ОС	12207	359 153	456 084	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	253 276	1 213 268	1 562 885
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	205 057	703 904	3 356
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	598	6 855	520
	Расчеты по налогам и сборам	12303	648	26	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-

	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	4	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	22	21	8
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	46 951	383 653	31 553
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
	Расчеты по договорам ДДУ	12314	-	118 805	1 527 448
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	4 000
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	-	4 000
	Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
	Депозитные счета	12406	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 366	83 625	100 711
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Операционная касса	12502	-	-	-
	Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
	Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-
	Расчетные счета	12505	1 366	83 625	100 711
	Валютные счета	12506	-	-	-
	Аккредитивы	12507	-	-	-
	Чековые книжки	12508	-	-	-
	Прочие специальные счета	12509	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	12510	-	-	-
	Прочие специальные счета (в валюте)	12511	-	-	-
	Переводы в пути	12512	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	334	681
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	-	131	290
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	НДС по арендным обязательствам		-	203	391
	Итого по разделу II	1200	3 231 288	5 297 864	2 220 157
	БАЛАНС	1600	3 676 425	5 719 639	7 160 050

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	239 745	239 745	239 745
	в том числе:				
	ЗАО " УК " ДОМ "	1311	239 731	239 731	239 731
	Алексеев Андрей Евгеньевич	1312	14	14	-
	Анисимов Виктор Владимирович		-	-	14
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	136 626
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	136 626
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 603 666)	(2 537 072)	(2 446 628)
	Итого по разделу III	1300	(2 363 921)	(2 297 326)	(2 070 257)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 245 587	3 350 446	2 742 817
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	195	-	-
	Долгосрочные займы	14102	4 245 392	3 193 091	2 641 606
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	157 355	101 211
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 792	2 131	5
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	135 635	255 566	3 607 753
	в том числе:				
	Целевое финансирование (Долгосрочные обязательства)	1451	133 731	251 001	3 605 583
	Обязательства по аренде	1452	1 904	4 565	-
	Итого по разделу IV	1400	4 383 014	3 608 143	6 350 575
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	312 925	337 637
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	312 175	205 175
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	750	132 462
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-

	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	349 253	724 702	444 204
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	126 779	15 474	40 767
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	770	563	616
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	310	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	911	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 975	367 571	402 821
	Расчеты по договорам ДДУ	15210	217 507	341 094	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	74 362	146 334	130
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	5 555	6 060	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	68 807	140 274	130
	Прочие обязательства	1550	1 233 717	3 224 862	2 097 760
	в том числе:				
	Целевое финансирование (Краткосрочные обязательства)	1551	1 229 427	3 219 926	2 097 760
	Обязательства по аренде	1552	4 290	4 936	-
	Итого по разделу V	1500	1 657 332	4 408 822	2 879 731
	БАЛАНС	1700	3 676 425	5 719 639	7 160 050



Руководитель

(подпись)

Алексеев Андрей
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

			Коды		
			0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"	по ОКПО	18845264		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5032053036		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	891 469	168 729
	в том числе:			
	Корпус Б	2111	753 806	-
	Корпус А	2112	137 663	154 679
6	Себестоимость продаж	2120	(71 290)	(15 141)
	в том числе:			
	Подушкинское Шоссе -общий	2121	-	(5 855)
	Нежилое помещение, 3 этаж (площадь 135,8 м2)	2122	-	(9 286)
	Корпус Б	2123	(9 054)	-
	Корпус А	2124	(62 237)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	820 179	153 588
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	в том числе:			
6	Управленческие расходы	2220	(50 668)	(63 831)
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	769 511	89 757
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
	связанные с участием в других организациях	23101	-	-
	Долевое участие в иностранных организациях	23102	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23103	-	-
	Проценты к получению	2320	27	81
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	27	81
	Проценты по государственным ценным бумагам	23202	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	23203	-	-
	Проценты к уплате	2330	(10 857)	(56 144)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(10 857)	(56 144)
	Проценты, начисленные в соответствии со статьей 269 НК РФ	23302	-	-
	Прочие доходы	2340	60 181	36 048
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	-
	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23403	-	-

	Доходы, связанные с реализацией объектов строительства	23404	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23405	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23406	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права до наступления платежа	23407	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления срока платежа	23408	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23409	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23410	-	-
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23411	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23412	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23413	-	-
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23414	-	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23415	-	-
	Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23416	-	-
	Прочие операционные доходы	23417	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23418	-	-
	Прибыль прошлых лет	23419	-	-
	Возмещение убытков к получению	23420	-	-
	Курсовые разницы	23421	-	-
	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23422	-	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23423	59 832	35 658
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23424	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23425	349	390
	Корректировка прибыли до рыночных цен	23426	-	-
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(911 782)	(354 686)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с участием в других организациях	23501	-	-
	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23502	-	-
	Расходы, связанные с участием в иностранных организациях	23503	-	-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23504	-	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23505	-	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23506	-	-
	Расходы, связанные с реализацией объектов строительства	23507	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23508	-	-
	Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23509	-	-
	Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	23510	-	-
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23511	-	-

Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23512	-	-
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23513	-	-
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23514	-	-
Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23515	-	-
Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23516	-	-
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23517	-	-
Расходы в виде образованных оценочных резервов	23518	-	-
Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23519	-	-
Расходы на услуги банков	23520	(2 419)	(472)
Прочие операционные расходы	23521	-	-
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23522	(1 229)	(67 107)
Убытки прошлых лет	23523	-	-
Курсовые разницы	23524	-	-
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23525	-	-
Налоги и сборы	23526	-	-
Премия, выплаченная покупателю	23527	-	-
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23528	(44 465)	(7 070)
Расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	23529	-	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23530	-	-
Прочие внереализационные расходы	23531	(863 638)	(25 358)
Прочие косвенные расходы	23532	(31)	(108)
Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23533	-	-
Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	23534	-	(254 571)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(92 920)	(284 944)
Налог на прибыль	2410	26 326	56 595
в том числе:			
текущий налог на прибыль	2411	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	26 326	56 594
Прочее	2460	-	(1)
в том числе:			
Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	-
Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24602	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(66 594)	(228 350)

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	-	-
	в том числе:			
	Результат от переоценки основных средств, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25101	-	-
	Результат от переоценки нематериальных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25102	-	-
	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	(66 594)	(228 350)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Алексеев Андрей
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
18845264	
5032053036	
41.20	
12300	16
384	

форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКOPФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	239 745	-	136 626	-	(2 446 628)	(2 070 257)
<u>За 2021 г.</u>							
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(228 350)	(228 350)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(228 350)	(228 350)
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	239 745	-	-	-	(2 537 072)	(2 297 327)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(66 594)	(66 594)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(66 594)	(66 594)
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	239 745	-	-	-	(2 603 666)	(2 363 921)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(2 070 257)	(228 349)	(2 298 606)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	137 905	1 279
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(2 070 257)	(90 444)	(2 297 327)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(2 446 628)	-	(2 674 978)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	137 905	137 905
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(2 446 628)	137 905	(2 537 073)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
переоценкой основных средств	3412	-	-	(136 626)
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	(136 626)

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(2 363 921)	(2 297 327)	(2 070 256)



Алексеев Андрей
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

24 марта 2023 г.

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

		Коды		
		0710005		
		31	12	2022
		18845264		
		5032053036		
		41.20		
		12300	16	
		384		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"	Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	
Вид экономической деятельности	ИНН	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	94 258	886 043
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 365	8 727
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	89 893	877 316
Платежи - всего	4120	(816 521)	(1 563 629)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(605 204)	(999 028)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 221)	(21 930)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(290)	-
прочие платежи	4129	(189 806)	(542 671)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(722 263)	(677 586)
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	640 004	720 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	639 806	720 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	171	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	27	-
Платежи - всего	4320	-	(60 000)
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	-	(60 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	640 004	660 500
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(82 259)	(17 086)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	83 625	100 711
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 366	83 625
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Алексеев Андрей
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель  (подпись) **Алексеев Андрей Евгеньевич** (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Изменение срока полезного использования	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	220 113	(28 358)	(2 755)	2 745	(5 690)	-	-	220 443	(31 303)
	5210	за 2021г.	233 192	(29 974)	(45 188)	4 526	(4 522)	-	(1 612)	220 113	(28 358)
в том числе:											
	Земельные участки										
Транспортные средства	5201	за 2022г.	144 132	-	-	-	-	-	-	144 132	-
	5211	за 2021г.	144 132	-	-	-	-	-	-	144 132	-
	5202	за 2022г.	5 488	(2 687)	-	-	(686)	-	-	5 488	(3 373)
	5212	за 2021г.	5 488	(3 201)	(1)	-	(1 098)	-	(1 612)	5 488	(2 687)
Здания	5203	за 2022г.	13 483	(2 395)	-	-	(2 528)	-	-	13 483	(4 923)
	5213	за 2021г.	26 563	(5 763)	(45 187)	4 526	(1 158)	-	-	13 483	(2 395)
Сооружения	5204	за 2022г.	54 255	(20 637)	-	-	(1 907)	-	-	54 255	(22 544)
	5214	за 2021г.	54 255	(18 551)	-	-	(2 086)	-	-	54 255	(20 637)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	-	-	-	-	(463)	-	-	3 085	(463)
	5215	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5206	за 2022г.	976	(861)	(976)	966	(105)	-	-	-	-
	5216	за 2021г.	976	(690)	-	-	(171)	-	-	976	(861)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2022г.	838	(838)	(838)	838	-	-	-	-	-
	5217	за 2021г.	838	(829)	(838)	-	(9)	-	-	838	(838)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5208	за 2022г.	940	(940)	(940)	940	-	-	-	-	-
	5218	за 2021г.	940	(940)	-	-	-	-	-	940	(940)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	реклассификация Незавершенных капитальных вложений в запасы	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.					
	5250	за 2021г.	3 702 791		(3 702 791)		
в том числе:							
Затраты на строительство МО г. Одинцово мкр 7-7А "Сердце Одинцово"	5241	за 2022г.					
	5251	за 2021г.	3 702 791		(3 702 791)		

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 -	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции -	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции -	5260	-	-	-	-
в том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5271	-	-	-	-
в том числе:					

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	3 796	4 372	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	46	478 251	409 157
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	144 132	144 143	144 132
	5288	-	-	-



Руководитель *Алексеев Андрей Евгеньевич*
 (подпись) Алексеев Андрей Евгеньевич
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	10 10	- -	- -	(10) -	- -	- -	- 10	- -
в том числе:										
Участие в уставном капитале	5302 5312	за 2022г. за 2021г.	10 10	- -	- -	(10) -	- -	- -	- 10	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	- 4 000	- -	- -	- (4 000)	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
Предоставленные займы	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	- 4 000	- -	- -	- (4 000)	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	10 4 010	- -	- -	(10) (4 000)	- -	- -	- 10	- -

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель  (подпись) _____
 Алексей Андреевич
 Евгеньевич (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	реклассификация незавершенных капитальных вложений в запасы	поступления и затраты	выбыло себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 539 526		61 330		1 238 730		(2 166 139)		2 612 117		2 612 117		2 612 117		
	5420	за 2021г.	75 933		75 933		1 800 433		(2 043 993)		3 539 526		3 539 526		3 539 526		
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.					1 079		(1 079)								
	5421	за 2021г.	1 686		1 686		2 566		(4 252)								
Готовая продукция	5402	за 2022г.	9 719		9 719		71 290		(71 290)		9 719		9 719		9 719		
	5422	за 2021г.	9 719		9 719		5 854		(5 854)		9 719		9 719		9 719		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	51 611		51 611		2		(1 065)		51 611		51 611		51 611		
	5423	за 2021г.	52 674		52 674						51 611		51 611		51 611		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.															
	5424	за 2021г.															
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.															
	5425	за 2021г.	11 854		11 854		31 137		(42 991)		3 796		3 796		3 796		
Права пользования активами	5406	за 2022г.	4 362				688		(1 254)		4 362		4 362		4 362		
	5426	за 2021г.									2 592 602		2 592 602		2 592 602		
ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО Ранее в 2020 году отражены в таблице 2.2. (Незавершенные капитальные вложения))	5407	за 2022г.	3 473 834				1 165 673		(2 046 905)		3 473 834		3 473 834		3 473 834		
в том числе:																	
ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 150 МЕСТ																	
	5408	за 2022г.	4 078				244		-		4 322		4 322		4 322		
	5728	за 2021г.					1 994		-		4 078		4 078		4 078		
Пристрой к СОШ №8 (Школа Надежда)	5409	за 2022г.	5 790				4 226		-		10 016		10 016		10 016		
	5429	за 2021г.					5 790		-		5 790		5 790		5 790		
КОПРУС А	5410	за 2022г.	360 381				32 934		(297 836)		360 381		360 381		360 381		
	5430	за 2021г.					751 663		(1 683 916)		760 087		760 087		760 087		
КОРПУС Б	5411	за 2022г.	1 506 335				654 260		(1 214 232)		1 506 335		1 506 335		1 506 335		
	5431	за 2021г.					859		-		40 935		40 935		40 935		
КОРПУС Б1	5412	за 2022г.	40 076				38 384		-		40 076		40 076		40 076		
	5432	за 2021г.					1 692		-		32 210		32 210		32 210		
КОРПУС В1	5413	за 2022г.	32 071				139		-		32 071		32 071		32 071		
	5433	за 2021г.					124		-		30 427		30 427		30 427		
КОРПУС Д	5414	за 2022г.	30 280				31 948		-		30 280		30 280		30 280		
	5434	за 2021г.					126		-		68 216		68 216		68 216		
КОРПУС Е	5415	за 2022г.	68 090				67 978		-		68 090		68 090		68 090		
	5435	за 2021г.					112		-		938 566		938 566		938 566		
КОРПУС И	5416	за 2022г.	339 508				599 058		-		339 508		339 508		339 508		
	5436	за 2021г.					188 100		-		7 043		7 043		7 043		
КОРПУС Г	5417	за 2022г.	6 870				174		-		6 870		6 870		6 870		
	5437	за 2021г.					6 714		-		6 734		6 734		6 734		
КОРПУС В	5418	за 2022г.	6 212				522		-		6 212		6 212		6 212		
	5438	за 2021г.					145		-		97 460		97 460		97 460		
МНОГОУРОВНЕВАЯ АВТОСТОЯНКА К-65	5419	за 2022г.	96 217				1 243		-		96 217		96 217		96 217		
	5439	за 2021г.					84 000		-		37 789		37 789		37 789		
МНОГОУРОВНЕВАЯ АВТОСТОЯНКА К-60-61	5420	за 2022г.	37 652				137		(15)		37 652		37 652		37 652		
	5440	за 2021г.					2 482		-		2 571		2 571		2 571		
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР К-17	5421	за 2022г.	2 522				49		-		2 522		2 522		2 522		
	5441	за 2021г.					975		-		1 676		1 676		1 676		
ПОЛИКЛИНИКА К-44	5422	за 2022г.	1 349				327		-		1 349		1 349		1 349		
	5442	за 2021г.					292		-		341 756		341 756		341 756		
ОБЩИЙ ОБЪЕКТ МКР 7-7А	5423	за 2022г.	624 962				1 941		(285 147)		624 962		624 962		624 962		
	5443	за 2021г.					754 702		(151 379)		78 967		78 967		78 967		
ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО "СЕРДЦЕ ОДИНЦОВО"	5424	за 2022г.	283 047				45 610		(249 680)		283 047		283 047		283 047		
	5444	за 2021г.					39 812		(118 943)		38 349		38 349		38 349		
Ветхое жилье	5425	за 2022г.	28 395				9 954		-		28 395		28 395		28 395		
	5445	за 2021г.					7 508		(35 578)		28 395		28 395		28 395		

27

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель  (подпись)
Алексеев Андрей
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	1 273 100	(59 832)	3 004	-	-	(1 000 463)	(23 450)	-	-	990	-	-	95	253 276	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2021г.	1 622 717	(59 832)	1 365 049	-	-	(1 714 059)	(2 338)	-	-	-	-	-	1 731	1 273 100	(59 832)	-
	5511	за 2022г.	6 855	-	89	-	-	(6 346)	-	-	-	-	-	-	-	598	-	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	520	-	10 515	-	-	(4 180)	-	-	-	-	-	-	-	6 855	-	-
	5512	за 2022г.	703 904	-	19 851	-	-	(518 698)	-	-	-	-	-	-	-	205 057	-	-
Прочая	5532	за 2021г.	3 356	-	998 786	-	-	(298 232)	(6)	-	-	-	-	-	-	703 904	-	-
	5513	за 2022г.	562 341	(59 832)	(16 936)	-	-	(475 419)	(23 450)	-	-	990	-	-	95	47 621	-	-
Итого	5533	за 2021г.	1 618 841	(59 832)	355 748	-	-	(1 411 647)	(2 332)	-	-	-	-	-	1 731	562 341	(59 832)	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5500	за 2022г.	1 273 100	(59 832)	3 004	-	-	(1 000 463)	(23 450)	-	X	-	-	-	990	253 276	-	-
	5520	за 2021г.	1 622 717	(59 832)	1 365 049	-	-	(1 714 059)	(2 338)	-	X	-	-	-	1 731	1 273 100	(59 832)	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление				выбыло				перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 355 011	4 766 313	-	(3 873 833)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 247 491
	5571	за 2021г.	2 744 987	673 256	-	(63 232)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 355 011
в том числе:															
кредиты	5552	за 2022г.	-	195	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	3 350 446	4 765 526	-	(3 870 580)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 245 362
	5573	за 2021г.	2 742 817	669 644	-	(62 015)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 350 446
прочая	5554	за 2022г.	4 565	592	-	(3 253)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 904
	5574	за 2021г.	2 170	3 612	-	(1 217)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 565
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 042 563	625 382	11 676	(1 327 163)	-	-	-	990	-	-	95	-	353 543
	5580	за 2021г.	781 841	198 584	65 505	(5 072)	(26)	-	-	-	-	-	1 731	-	1 042 563
в том числе:															
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	15 474	117 380	-	(6 075)	-	-	-	-	-	-	-	-	126 779
	5581	за 2021г.	40 767	12 577	67	(37 911)	(26)	-	-	-	-	-	-	-	15 474
авансы полученные	5562	за 2022г.	341 094	(49)	1 231	(125 346)	-	-	-	577	-	-	-	-	217 507
	5582	за 2021г.	-	756	65 443	274 895	-	-	-	-	-	-	-	-	341 094
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	563	324	4	(42)	-	-	-	231	-	-	-	-	1 080
	5583	за 2021г.	616	45	-	(98)	-	-	-	-	-	-	-	-	563
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	312 925	504 811	10 523	(828 259)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	337 637	107 000	-	(131 712)	-	-	-	-	-	-	-	-	312 925
прочая	5566	за 2022г.	367 571	2 005	(82)	(366 795)	-	-	-	182	-	-	95	-	2 975
	5586	за 2021г.	402 821	73 270	(5)	(110 246)	-	-	-	-	-	-	1 731	-	367 571
Обязательства по аренде	5567	за 2022г.	4 936	-	-	(646)	-	-	-	-	-	-	-	X	4 290
	5587	за 2021г.	-	4 936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	4 936
Расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2022г.	-	911	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	911
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	4 397 574	5 397 695	11 676	(5 200 996)	-	-	-	990	-	-	95	-	4 601 034
	5570	за 2021г.	3 526 828	871 840	65 505	(68 304)	(26)	-	-	-	-	-	1 731	-	4 397 574

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 *Александр* (подпись) **Алексеев Андрей
Евгеньевич** (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 022	4 193
Расходы на оплату труда	5620	25 018	30 396
Отчисления на социальные нужды	5630	4 268	5 144
Амортизация	5640	5 227	4 521
Прочие затраты	5650	15 133	19 577
Итого по элементам	5660	50 668	63 831
Фактическая себестоимость проданных товаров готовой продукции и др.	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства,	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	45 611	15 141
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	96 279	78 972

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



Руководитель  (подпись)
 Алексей Андрей
 Евгеньевич
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	146 334	262 625	(334 597)	-	74 362
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков сотрудников	5701	6 060	-	(505)	-	5 555
Оценочные обязательства по Исполнительным листам по ДДУ за нарушение срока передачи объекта корпус А	5702	-	19 668	-	-	19 668
Резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию корпуса А	5703	140 274	-	(114 322)	-	25 952
Резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию корпуса Б	5704	-	(220 275)	225 372	-	5 097
Оценочные обязательства по Исполнительным листам по ДДУ за нарушение срока передачи объекта корпус Б	5705	-	18 090	-	-	18 090



Руководитель  (подпись) _____
 Алексей Андрей
 Евгеньевич (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	167 282	51 960
в том числе:				
Гарантийные обязательства в рамках Договоров Генерального подряда по строительству жилых домов	5801	-	167 282	51 960
Выданные - всего	5810	4 245 392	-	-
в том числе:				
Заемные средства обеспеченные Векселями	5811	4 245 392	-	-



Руководитель Алексеев Андрей Евгеньевич
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  **Алексеев Андрей
Евгеньевич**
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к годовому Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Стройтехинвест»

1. Основные сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»
Краткое наименование: ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»
Адреса местонахождения Общества: РФ, 143002, Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Южная, д. 8А, эт. 01, офис 135.

Дата государственной регистрации: 21.05.1999, Рег.номер 50:20:01267

ОГРН: 1025004059090, дата присвоения 22.08.2002г.

Дата свидетельства о постановке на учет в налоговый орган: 22 июля 2004г.

ИНН 5032053036

КПП 503201001

Зарегистрировано: в Межрайонной инспекции ФНС №22 по Московской области Свидетельство 50 № 006308907

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Коллегиальный орган управления: Уставом не предусмотрен.

Представительства, филиалы и обособленные подразделения Уставом не предусмотрены.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Алексеев Андрей Евгеньевич, назначен на должность 07.04.2021г.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет – 239 745 370,00 рублей

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Сведения об учредителях (участниках):

ФИО участников	Сведения об участниках	Доля участника в уставном капитале (%)	Размер доли участника в уставном капитале (руб.)
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ДОМ»	ОГРН 1147746953100, зарегистрировано 22.08.2014г. МИ ФНС № 46 по г. Москве, ИНН 7705346561, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 30, стр. 4, этаж 1, помещение II, комната 3	99,9939%	239 730 751,945
Алексеев Андрей Евгеньевич	Гражданин РФ	0,0061%	14 618,055

Численность работающих, на конец отчетного периода составила 17 чел., среднесписочная численность персонала за 2022г. составила – 17 чел. Фонд оплаты труда за 2022г. – 25 449,063 тыс. рублей.

2. Финансово-хозяйственная деятельность

Основной вид деятельности общества: «41.20 Строительство жилых и нежилых зданий» в городе Одинцово Московской области.

В 2022 году велось строительство:

- Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» (номер разрешения: RU50-19-6796-2016, дата выдачи: 15.12.2016г., выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, срок действия разрешения: до 14.12.2022г.)
16 мая 2022 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-20-21518-2022 выданное Министерством жилищной политики Московской области. Количество квартир 692 шт. (32 056,20 м2), площадь нежилых помещений 2 057,50 м2.
- 17 этажный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями «поз. И, К-26 по проекту планировки территории» (номер разрешения: RU50-55-10270-2018, дата выдачи: 22.02.2018г., выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, срок действия разрешения: до 22.06.2023г.)

3. Основные положения Учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская отчетность Общества составляется на основе принципа непрерывности деятельности.

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной бухгалтерской отчетности, в основном соответствует учетной политике, примененной при подготовке финансовой отчетности Организации за предшествующий год.

В течении отчетного периода:

В 2022 год Организация начала применять ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" и ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражены согласно п. 50 главы V Приказа Минфина России от 16.10.2018 N 208н (ред. от 29.06.2022) "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" отражены согласно п.49 "Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики на 31.12.2021г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	185 967	5 788	191 755
Отложенные налоговые активы	1180	228 201	1 808	230 010
Итого по разделу I	1100	414 178	7 596	421 775
БАЛАНС	1600	5 707 681	7 596	5 719 639
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 674 978)	137 905	(2 537 073)
Переоценка основных средств	1371	136 626	(136 626)	
Итого по разделу III	1300	(2 298 606)	1 279	(2 297 327)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	1	2 130	2 131
Прочие обязательства	1450	251 954	3 612	255 566
Итого по разделу IV	1400	3 602 401	5 742	3 608 143
БАЛАНС	1700	5 707 681	11 957	5 719 639

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" отражены перспективно и не оказали влияния на сопоставимые данные бухгалтерской отчетности.

Далее представлены основные положения учетной политики Организации

Основные средства

В составе амортизируемого имущества учитываются объекты основных средств стоимостью свыше 100 тыс. рублей за единицу.

Согласно утвержденной учетной политики, в организации применяется линейный метод амортизации.

В Организации приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

- Здания и сооружения: 15-30 лет;
- Транспортные средства: 3-8 лет;
- Другие ОС: 2-5 лет.

Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в соответствии с ценой поставщика.

Расходы на проектирование и строительство капитализируются в составе показателя баланса «Запасы»: «Затраты на строительство». НДС отражается отдельно.

При выбытии запасов их стоимость списывается по средней себестоимости.

Денежные средства

В составе денежных средств отображаются остатки денежных средств по расчетным счетам и в кассе Организации. Валютных операций в отчетном периоде не было.

Договоры долевого участия

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия признается на дату регистрации договора.

В учете застройщика, денежные средства, полученные по договорам участия в долевом строительстве, несут инвестиционный характер и в момент получения доходом не признаются, отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств в зависимости от планируемого срока строительства.

Выручка от реализации

Выручка от оказания услуг застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия признается на момент исполнения обязательств по передаче квартиры дольщику.

Обязательства застройщика перед дольщиком считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства. Соответственно, размер (сумма) дохода (экономии) от основного вида деятельности определяется только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта.

Вознаграждением застройщика является сумма экономии, которая определяется как разность между ценой договора и себестоимостью созданного объекта, вознаграждение признается выручкой по основному виду деятельности.

Выручка от реализации построенных объектов недвижимости признается на момент передачи объекта покупателю.

Расходы

Коммерческие и прочие управленческие расходы признаются в периоде их осуществления.

Оценочные обязательства

Организация создает резерв на оплату отпусков работников исходя из оставшегося срока отпуска и средней заработной платы.

Организация создает резерв по расходам на окончание строительства введенных в эксплуатацию объектов если такие затраты могут быть надежно оценены.

Организация создает резерв на оплату неустоек за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства для осуществления дальнейших расчетов с дольщиками в связи с текущими судебными разбирательствами и действием моратория на взыскание неустоек с застройщиков.

По сомнительной дебиторской задолженности Организация признаёт резерв в зависимости от вероятности погашения долга. В 2022 году резерв по сомнительным долгам был изменен и на 31.12.2022г. отсутствует.

4. Связанные стороны

Бенефициарный владелец: гражданин РФ Дойхен Дмитрий Юрьевич.

Основание, в соответствии с которым является бенефициарным владельцем: владение 100% обыкновенными акциями ЗАО «Управляющая компания ДОМ».

На 31.12.2022г. долг перед бенефициарным владельцем отсутствует.

Ключевой управленческий персонал

Заработная плата Генерального директора в 2022г. составила 5 212 тыс. руб.

Материнская компания

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» заключены долгосрочные Договора займа:

- Договор займа № 500 от 27 октября 2014 года. Размер процентов по договору составляет 2% годовых. Заемные средства предоставляются для строительства (реконструкции) инвестиционных объектов, в том числе проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных и пусконаладочных работ, а также всех необходимых работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформлением имущественных прав на результаты инвестиционной деятельности, по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А.
Сумма задолженности на 01.01.2022 года основного долга по Договору займа составляет 3 193 091 тыс. руб. и начисленные на него проценты 157 355 тыс. руб. В течение отчетного периода поступления составили 427 911 тыс. руб. Задолженность 19.10.2022 года основного долга в сумме 3 621 002 тыс. руб. и начисленные на него проценты 167 878 тыс. руб. переведены в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г.
- Договор займа № 501 от 19 октября 2022 года. Проценты по договору не начисляются. Заемные средства предоставляются для строительства (реконструкции) инвестиционных объектов, в том числе проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных и пусконаладочных работ, а также всех необходимых работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформлением имущественных прав на результаты инвестиционной деятельности, по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А.
В течение отчетного периода поступления составили 81 700 тыс. руб. Задолженность 22.12.2022 года основного долга в сумме 81 700 тыс. руб. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» в отчетном периоде образовалась задолженность в сумме 130 000 тыс. руб. и 244 812 тыс. руб. согласно договоров уступки права требования от 15.08.2022г. Задолженность 19.10.2022 года перед ЗАО «УК ДОМ» в сумме 130 000 тыс. руб. и 244 812 тыс. руб. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г.

Общая сумма задолженности на 31.12.2022 года по вексельным обязательствам составляет 4 245 392 тыс. руб.

Дочерняя компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Мособлтехстрой» ОГРН 1115032003481 ИНН 5032237717 КПП 503201001 Генеральный директор Куликов Александр Иванович. Место нахождения: 143002 Московская область, Г.О. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Южная, д. 8А этаж 2, офис 228. Деятельность: «41.20 Строительство зданий и сооружений».

ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» вышло из состава собственников (участников) доли 100% в уставном капитале и с 14.03.2022г. не является собственником (участником) Общества с ограниченной ответственностью «Мособлтехстрой».

Прочие стороны, связанные с материнской компанией:

ООО «КВАРТО» ОГРН 1187746672728 ИНН 9723053177 КПП 770501001 Управляющий – Индивидуальный предприниматель Михалев Денис Валерьевич, действующий на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27.01.2021г. Место нахождения: 115184 г. Москва, ул. Бахрушина, дом 1, строение 1, этаж 1, комната 3. Деятельность: «68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества».

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» 25.04.2019 года заключены Договора № Б/К/1, Б/К/2, Б/К/3 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, мкр. 7-7А, корпус Б на сумму 1 914 919 тыс. руб.

- Б/К/1 = 649 052 тыс. руб.
- Б/К/2 = 674 886 тыс. руб.
- Б/К/3 = 590 981 тыс. руб.

Сумма задолженности на 01.01.2020 года составляла 1 708 907 тыс. руб.

За период 2020 года были проведены операции по изменению стоимости Договоров долевого участия на основании Дополнительных соглашений от 22.06.2020 года:

- Б/К/1 = 927 093 тыс. руб.
- Б/К/2 = 1 016 594 тыс. руб.

Общая стоимость Договоров долевого участия составила 2 534 668 тыс. руб.

Сумма задолженности по Договорам долевого участия на 01.01.2021 года составила 1 411 144 тыс. руб. На 31.12.2021 года задолженность по Договорам долевого участия отсутствует.

В отчетном периоде между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» заключены дополнительные соглашения:

- Дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору № Б/К/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.04.2019г. об исключении двух квартир из договора долевого участия на общую сумму 16 737 тыс. руб. Задолженность ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» перед ООО «КВАРТО» составила 16 737 тыс. руб.

- Дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору № Б/К/2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.04.2019г. об исключении квартиры из договора долевого участия на сумму 7 938 тыс. руб. и корректировки стоимости квартир по договору долевого участия на общую сумму 137 533 тыс. руб. Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 129 595 тыс. руб.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» заключено Соглашение о частичном зачете от 19.04.2022г. задолженности в сумме 16 737 тыс. руб. Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 112 858 тыс. руб. В течение отчетного периода поступления по Договору № Б/К/2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.04.2019г. составили 74 000 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022г. по Договору долевого участия составляет 38 858 тыс. руб.

Договоры долевого участия заключались по рыночным ценам.

5. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

5.1. Основные средства и внеоборотные активы

Структура и движение основных средств представлены в таблице 2.1.

По строке 11509 отражены права пользования активами, а именно аренда офиса и лизинговое имущество.

5.2. Финансовые вложения

Структура и движение финансовых вложений представлены в таблице 3.1.

По всем финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется.

5.3. Запасы

Структура и движение запасов представлены в таблице 4.1.

По строке 12112 бухгалтерского баланса отражены капитальные вложения в строительство объектов недвижимости на продажу. Ранее в 2020 году затраты по капитальным вложениям в строительство объектов недвижимости были отражены в разделе «Внеоборотные активы» баланса, строки 11506 и 11507.

Авансы (предварительная оплата), оплаченные Организацией в связи с созданием запасов, а именно строительство объектов на 31.12.2022г. составляет 200 947 тыс. руб.

По строке 12113 отражены Права пользования активами согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и Администрации г. Одинцово Московской области в рамках Инвестиционного контракта заключены Договора аренды земельных участков под строительство жилых и нежилых объектов со сроком аренды более 12 месяцев. Исходя из анализа процентных ставок, предоставляемыми кредитными организациями в разрезе деятельности Организации выбрана ставка дисконтирования 10,63%. Организация начислила проценты по обязательствам по аренде в 2022г. в сумме 784 тыс. руб.

В 2022 году списаны расходы прошлых периодов (лет), которые ошибочно не были учтены в себестоимости объекта строительства в размере 192 918 тыс. руб.

В 2022 году списаны капитальные расходы прошлых периодов (лет) по объектам, деятельность по которым не ведется и вести не будет в размере 21 015 тыс. руб.

5.4. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности представлены в таблице 5.1.

В 2022 году списана дебиторская задолженность прошлых периодов (лет) по истечению срока исковой давности в размере 23 450 тыс. руб.

5.5. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы по использованию лицензионных программ и расходы по Налогу на добавленную стоимость.

5.6. Кредиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности представлены в таблице 5.3.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» заключен Договор займа № 500 от 27 октября 2014 года. Размер процентов по договору составляет 2% годовых. В отчетном периоде Стороны пришли к соглашению, что проценты за пользования денежными средствами не начисляются с 01.03.2022г. Сумма начисленных процентов за пользование денежными средствами в 2022г. составляет 10 523 тыс. руб. Начисленные проценты отображаются во внереализационных расходах. Сроки погашения указаны п.4 «Материнская компания».

5.7. Прочие обязательства

По строкам 1451 и 1551 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по договорам долевого участия и инвестирования.

По строкам 1452 и 1552 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по договорам аренды земельных участков, аренда офиса и платежи по арендованному лизинговому имуществу.

5.8. Оценочные обязательства

Создан резерв на оплату отпусков работников в сумме 5 555 тыс. руб. Резерв отражает обязательства перед работниками по оплате отпусков на 31.12.2022г. и будет использован в 2023 году.

В связи с текущими судебными разбирательствами и действием моратория на взыскание неустоек с застройщиков создан резерв на 31.12.2022г. на оплату неустоек за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства для осуществления дальнейших расчетов с дольщиками по объектам:

- Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» (номер разрешения: RU50-20-10672-2018, дата выдачи: 08.05.2018г., выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, срок действия разрешения: до 08.08.2021г.) в сумме 19 668 тыс. руб.
- Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» (номер разрешения: RU50-19-6796-2016, дата выдачи: 15.12.2016г., выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, срок действия разрешения: до 14.12.2022г.) в сумме 18 090 тыс. руб.

Отражен резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» в сумме 25 952 тыс. руб. Сумма резерва надежно оценена исходя из фактически заключенных договоров с подрядчиками и стоимости работ, по которым не были оформлены акты КС-2. Оформление актов закончится в 2023 году, резерв отражен в составе краткосрочных обязательств

Создан резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» в сумме 225 372 тыс. руб. Сумма резерва надежно оценена исходя из фактически заключенных договоров с подрядчиками и стоимости работ, по которым не были оформлены акты КС-2. Оформление актов закончится в 2023 году, резерв отражен в составе краткосрочных обязательств.

5.9. Доходы и расходы

Выручка Организации в 2022 году составила 891 469 тыс. руб. в том числе:

- Реализация нежилых помещений (кладовок) в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» в сумме 688 тыс. руб.
- Экономия застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия в момент исполнения обязательств по передаче квартир дольщикам в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» в сумме 136 975 тыс. руб.
- Экономия застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия в момент исполнения обязательств по передаче квартир дольщикам в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» в сумме 753 806 тыс. руб.

Себестоимость продаж составила в 2022 году 71 290 тыс. руб.

Структура расходов по обычным видам деятельности представлена в таблице 6. Прочие доходы и расходы по элементам представлены в Отчете о финансовых результатах.

5.10. Налог на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

	2022 год тыс. руб.	2021 год тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	(92 920)	(284 944)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный доход по налогу на прибыль	18 584	56 989
Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	26 326	56 594
Постоянный налоговый расход (доход)	-7 742	395
Текущий налог на прибыль	-	-

Условный доход по налогу на прибыль составил 18 584 тыс. руб.

Сумма постоянных налоговых обязательств (ПНО) составили 2022 г. – (7 742) тыс. руб.

Налоговая база (убыток) по налогу на прибыль в соответствии с данными регистра налогового учета и данными налоговой декларации составила за 2022 г. – (92 005) тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2022 г. составила 20%

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 г. составила 0 руб.

6. Финансовый результат

Убыток, полученный в 2022 г. по данным бухгалтерской отчетности составил - 66 594 тыс. руб.

На финансовый результат деятельности организации в 2022- г. повлияли:

- пени и штрафы начисленные по договором – 25 452 тыс. руб.
- неустойка за нарушение срока передачи по договорам – 54 941 тыс. руб.
- расходы в виде процентов по договорам займов в размере - 10 523 тыс. руб.,
- расходы по частичной реализации Инвестиционного контракта в размере – 478 911 тыс. руб.,
- расходы по списанию дебиторской задолженности – 23 450 тыс. руб.,
- расходы по списанию капитальных затрат прошлых периодов (лет) по объектам – 21 015 тыс. руб.,
- расходы по списанию расходов прошлых периодов (лет), которые ошибочно не были учтены – 192 918 тыс. руб.,
- прочие операционные расходы – 2 419 тыс. руб.,

Отрицательные чистые активы на 31.12.2022г. составили 2 363 921 тыс. руб.

Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» продолжать непрерывно свою деятельность.

Вместе с тем:

Сам по себе факт наличия отрицательной стоимости чистых активов не отражает наступления критического финансового состояния, создающего угрозу нарушения прав и законных интересов других лиц, не носит неустраняемого характера и может быть устранен в ходе дальнейшего осуществления хозяйственной деятельности, в т.ч. по следующим причинам:

1. Накопленный непокрытый убыток полностью покрыт обязательствами перед материнской компанией, сумма которых на 31.12.2022г. составила 4 245 392 тыс. руб. (См. Примечание №4 «Связанные стороны»).
2. Во 2 квартале 2021 года введен в эксплуатацию Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А», передача квартир началась в 3 квартале 2021 года. Передано в 2021 году квартир 545 шт. (27 311 м2) и нежилых помещений 9 шт. (972,6 м2). Передано в 2022 году квартир 78 шт. (3 932,7 м2) и нежилых помещений 42 шт. (290,9 м2). Передача квартир также планируется в 2023 году.
3. Во 2 квартале 2022 года введен в эксплуатацию Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б», передача квартир началась во 2 квартале 2022 года. Передано в 2022 году квартир 402 шт. (19 323,9 м2) и нежилых помещений 5 шт. (511,9 м2). Передача квартир также планируется в 2023 году.

Организация выполняет свои обязательства перед дольщиками и обладает всеми необходимыми ресурсами для их выполнения в будущем.

В 2023 году согласно проектной документации, будет введен в эксплуатацию "17 этажный секционный жилой дом со встроенными-пристроенными помещениями (поз. И, К-26 по проекту планировки территории) по адресу: Московская область, г. Одинцово, микрорайон 7-7а " и планируется получение прибыли в 2023 году.

Обязательства застройщика перед дольщиками считаются исполненными с момента подписания сторонами актов о передаче объекта долевого строительства, не ранее чем после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Соответственно, размер (сумма) вознаграждения застройщика определяется по объекту в целом только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Вознаграждением застройщика является сумма экономии (перерасхода), которая определяется как разность между

ценой договора и себестоимостью созданного объекта, вознаграждение признается выручкой по основному виду деятельности за отчетный период. Организация планирует получить прибыль.

7. Условные обязательства

Существенных условных обязательств или активов на отчетную дату не имеется.

В настоящий момент Организация участвует в Судебном процессе в Арбитражном суде Самарской области по Делу А55-1453/2019.

АО «АктивКапитал Банк» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском о солидарном взыскании с ООО «Метс-Центр» и ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» по задолженности в рамках Кредитного договора №КЛВ10-17-000-0980 от 31.10.2017 в размере 153 312 707 руб. 82 коп.

Суд первой инстанции в исковых требованиях отказал.

Не согласившись с решением суда АО "АктивКапиталБанк" подало апелляционную жалобу. 10.02.2023г. назначена повторная судебная экспертиза, производство по Делу приостановлено.

Вместе с тем, ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» не выступало в качестве поручителя во взаимоотношениях между АО "АктивКапиталБанк" и ООО "Метс-центр", поэтому требования к ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» не обоснованы.

8. Риски

Влияние коронавирусной инфекции на деятельность Организации:

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Волнообразный характер распространения COVID-19 продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

В 2022 году Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Деятельность Организации в 2022 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует. Распространение COVID-19 не оказывает существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и ее бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Влияние специальной военной операции на деятельность Организации:

В конце февраля 2022 года РФ начата специальная военная операция.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказало негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая повышенную волатильность валютных и финансовых рынков, проблемы с логистикой, затруднения с расчетами в валюте и т.д.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Организации отсутствует, однако влияние этой ситуации на Организацию в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

Финансовые риски:

Организация подвержена процентному, валютному, кредитному риску и риску ликвидности. Политика управления рисками, используемая Организацией, рассмотрена ниже:

(1) Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации. Организация регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок.

Согласно оценке Руководства, подверженность Организации риску изменения процентных ставок находится на приемлемом уровне, который не требует дополнительных инструментов хеджирования.

Заемных средств с плавающими процентными ставками на отчетную дату не имелось.

(2) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Руководство считает, что Компания не имеет очевидных валютных рисков.

На отчетную дату активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имелось.

(3) Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства перед Организацией в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Организация осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей.

(4) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Организация не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подверженность Организации риску ликвидности постоянно контролируется путем составления бюджета движения денежных средств.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и АО «Банк ДОМ.РФ» заключен Кредитный договор № 90-096/КЛ-22 от 13.07.2022г. на финансирование строительство объектов, расположенных по адресу: Московская область г. Одинцово мкр.7-7А, на земельных участках в соответствии с проектной документацией и разрешениями на строительство на основании Инвестиционного контракта заключенного между Организацией и Администрацией г. Одинцово Московской области.

Остаток неиспользованной кредитной линии на 31.12.2022г. составляет 1 476 225 тыс. руб.

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков ликвидности, основная задолженность представлена долгом материнской компании.

9. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в настоящей бухгалтерской отчетности, не имелось.

В настоящий момент Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от санкции против России в результате проведения специальной военной операции.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказывает негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая падение курса рубля, повышенную волатильность финансовых рынков и т.д.

Руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства данные события не окажут существенного воздействия на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Оценивая влияние указанных событий на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, заявляем, что соответствующие корректировки в бухгалтерской (финансовой) отчетности не требуются.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента осязаемое воздействие на деятельность Общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

24 марта 2023 года

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»



Алексеев А.Е.

ПРОШУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

44 (срок сдачи) ссссс

Генеральный директор

ООО "Технологический капитал"

Консалтинг Групп»

Глинкин

