



ООО «Капитал Аудит»

член СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО»

ОРНЗ 11606057572, ОГРН 1026900554735

ИНН/КПП 6905048747/695001001

170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф. 407

тел. (4822) 75-04-07; 8-930-165-0407

Сайт: www.kapital-audit.ru **E-mail:** capitalaudit@gmail.com

Основание:

"Международный стандарт аудита 700 (пересмотренный) "Формирование мнения и составление заключения о финансовой отчетности"

(введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 09.11.2021 N 172н)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской отчетности

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО»

за 2022 год

г. Тверь, 2023г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО» (ОГРН 1206900002870, адрес: 170100 г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.17, офис 207), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и мы выполнили наши иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие

недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.

Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего

раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение.

Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «Капитал Аудит»,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Г.Н. Александрова
ОРНЗ 21706004428

Аудиторская организация:
ООО «Капитал Аудит» (ОГРН 1026900554735)
170034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офис 407
ОРНЗ 11606057572

07 июля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
			0710001		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ретро"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6950238443		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	170100, Тверская обл, Тверь г, Трехсвятская ул, дом 17, офис 207				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Капитал Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6905048747		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026900554735		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	108 468	-	-
	в том числе:				
	Земельный участок 69:40:0200180:4141		108 000	-	-
	Земельный участок 69:40:0200180:4142		468	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	108 468	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	731 037	516	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	141 148	4	-
	Дебиторская задолженность	1230	106 131	342	10
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	495 869	40	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 474 185	901	10
	БАЛАНС	1600	1 582 653	901	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 565 280	891	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 565 280	891	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16 029	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 334	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 363	-	-
	БАЛАНС	1700	1 582 653	901	10



Руководитель

(подпись)

Зуйкова Елена Рифовна

(расшифровка подписи)

4 июля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ретро"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
6950238443		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

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	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Зуйкова Елена Рифовна
(расшифровка подписи)

4 июля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
Форма по ОКУД		
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО		
ИНН		
71.12.2		
по ОКВЭД 2		
12300		
16		
по ОКФС		
384		
по ОКЕИ		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ретро"

Общество с ограниченной ответственностью "Ретро"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	-	10
За 2022 г.							
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	X	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	-	10

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	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10	10	-



Зуйкова Елена Рифовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

4 июля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ретро"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
6950238443		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(468 510)	(851)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(462 825)	(816)
в связи с оплатой труда работников	4122	(23)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(5 662)	(35)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(468 510)	(851)
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	967 139	891
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	967 139	891
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 800)	-
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	(2 800)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	964 339	891
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	495 829	40
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	40	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	495 869	40
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Зуйкова Елена Рифовна

(расшифровка подписи)

4 июля 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО» за 2022 год.

1. Общие сведения об организации.

Данные о регистрации: общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕТРО» (сокращенное наименование: ООО «СЗ «РЕТРО») (далее Общество или Организация) было зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 10 по Тверской области 03.03.2020г., **ОГРН 1206900002870, ИНН/КПП 6950238443/695001001.**

Юридический адрес: 170100, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Трехсвятская, 17, оф. 207.
Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов).

Основной и дополнительные виды деятельности:

Код по ОКВЭД	По данным учредительных документов
71.12.2 (основной)	Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий

Фактически в 2022г. организация выполняет функции застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов (далее **МЖД**) на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее **Закон N 214-ФЗ**) на собственном земельном участке и полученных разрешений на строительство МЖД:

- № 69-гу69304000-112-2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Твери **25.05.2018 г.**) по адресу: г. Тверь, ул. Левитана, 70б.
- № 69-гу69304000-113-2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Твери **25.05.2018 г.**) по адресу: г. Тверь, ул. Левитана, 70а.

Срок сдачи объектов: 3 квартал 2023г.

При этом Организация-застройщик не обязуется построить объект недвижимости своими силами или своими силами с привлечением других лиц, не совмещает функции генподрядчика (подрядчика) и непосредственно не выполняет СМР. Строительство планируется проводить с привлечением генподрядчика по СМР - ООО «СК Тверькапстрой» (членство в НП СРО «ТОС» от 29.05.2013г.).

Способ привлечения денежных средств: договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств **на счетах эскроу** (филиал ПАО Сбербанк России – Тверское отделение №8607).

На 31.12.2022г. количество и суммарная стоимость договоров участия в долевом строительстве:

- заключенных с использованием счетов эскроу – 0 договоров, сумма 0 тыс. руб.;

Сведения о численности: по состоянию на 01.01.2022г. численность работников составляет 2 человека, работающих по совместительству.

Учредительные документы; собственники; органы управления:

Устав утвержден Решением единственного учредителя от 04.03.2021г. Уставный капитал составляет на 31.12.22– 10 тыс. руб., оплачен полностью.

Сведения о собственниках и бенефициарах:

Юридические лица	Доля участия в уставном капитале Общества
1. Зуйкова Елена Рифовна	100%

Органы управления Обществом:

- Единственный участник Общества.

- Совет директоров – не предусмотрен
- Ревизор Общества - не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Общества, избирается Общим собранием участников сроком на 5 лет; назначена на должность - Зуйкова Елена Рифовна (по решению единственного участника Общества от 22.04.2021 г., сроком на 5 лет).

Статус Организации. Аудитор. Общество относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. 10.04.2020г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - микропредприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (закон № 214-ФЗ, ч.5 ст.3; ч.2 ст.20)

Аудитор Общества: ООО «Капитал Аудит» утвержден решением единственного участника Общества. Юридический/фактический адрес аудитора: РФ, 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407. Является членом СРО Аудиторов Ассоциации «Содружество», запись в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016; лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: единственный участник – Зуйкова Елена Рифовна.

2. Информация о связанных сторонах:

1) Участники:

Зуйкова Е.Р. (единственный участник) – операций в 2022г. не было.

2) Основной управленческий персонал (ОУП):

генеральный директор в 2022 г. – Зуйкова Е.Р., в 2022 году начислена заработная плата в размере 15 тыс. руб.. Задолженность на 31.12.22 г. – отсутствует.

3) Группа организаций, контролируемых одними и теми же лицами:

Организация	Сведения	Совершенные сделки и обороты по ним, в тыс. руб., сальдо на 31.12.22
ООО "Специализированный Застройщик "Альфа"	ИНН 6950241213 ОГРН 1206900007478, дата регистрации 30.06.2020	нет
ООО "Специализированный Застройщик "Коралл"	ИНН 6950239038 ОГРН 1206900003870, дата регистрации 23.03.2020	нет
ООО "Специализированный Застройщик "Спутник"	ИНН 6950250419, ОГРН 1216900006003, дата регистрации 21.04.2021	нет
ООО "Тверьтрест 2"	ИНН 6950205286 ОГРН 1176952005933, дата регистрации 04.04.17	нет
ООО "СК Тверькапстрой"	ИНН 6949010596 ОГРН 1136952006839, дата регистрации 16.04.2013	Оказаны услуги подряда на сумму 103 934, Злючен договор перевода задолженности в займ. Остаток по Кт 67 – 107 721.
ООО "Селигер"	ИНН 6950163318 ОГРН 1136952003187 дата регистрации 20 февраля 2013 г.	нет
ООО "СЗ "ВАЛДАЙ"	170043, Тверская область, г. Тверь, ул. Левитана, дом 56, офис VI	нет
ООО "ГРУППА ТКС"	170100, Тверская область, г. Тверь, ул. Трехсвятская, дом 17, офис 36	нет

Информация о величине просроченной свыше 3 мес. и сомнительной дебиторской задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2022г.: отсутствует.

3. Информация о ведении учета:

Лица, ответственные за организацию ведения бух. учета и утверждение бухгалтерской отчетности по итогам 2022 г.: генеральный директор (единственный участник) Зуйкова Елена Рифовна. Ведение учета возложено на гл. бухгалтера – Михайлову Надежду Юрьевну (принята на должность приказом № 2 от 18.02.2022).

3.1. Учетная политика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 1-УП/22 от 30.12.2021 г. (далее УП).

В Учетную политику Организации на 2022 год **внесены изменения** в связи с вступлением в силу нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету.

Изменения внесены в части:

- учета основных средств и капитальный вложений на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- учета аренды на основании ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Последствия изменений Учетной политики в связи с началом применения указанных стандартов отражаются в бухгалтерской отчетности за 2022 год без ретроспективного перерасчета (без перерасчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному). Единовременная корректировка показателей на начало отчетного периода (или на конец периода, предшествующего отчетному – на 31.12.2021г.) не потребовалась.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности (далее ГБО или БО), Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими в РФ федеральными стандартами и положениями Минфина России по бухгалтерскому учету.

УП не содержит существенных отступлений от российских правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных РСБУ для коммерческих организаций.

Для составления ГБО Организации применяются формы, утв. Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций":

- Бухгалтерский баланс (далее ББ) и Отчет о финансовых результатах (далее ОФР) (Приложение №1 к Приказу №66н);
- Отчет об изменениях капитала (далее ОИК) и Отчет о движении денежных средств (далее ОДС) (Приложение №2 к Приказу №66н);
- Прочие пояснения к ГБО (текст, в произвольной форме).

При необходимости детализации отдельных статей ввиду их существенности Организация вводит в формы дополнительные строки.

ГБО за 2022г. подготовлена без отступления от действующих в России правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.2. Критерии существенности. Организация раскрывает в Пояснениях сведения, относящиеся к УП (способы ведения бухгалтерского и налогового учета – далее БУ/НУ), которые могут существенно повлиять на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями ГБО.

Организация раскрывает информацию только по тем разделам УП, которые имеют отношение к существенным статьям ГБО и от которых зависит величина или порядок отражения данных по статьям ГБО. Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для ББ и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 10%**.

- для ОФР и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**.

В 2022 г. исправление ошибок прошлых лет, не проводилось.

3.3. Основные способы ведения учета, оценки активов и обязательств, признания доходов и расходов.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы «1С:Предприятие», версия 8.3. Все числовые показатели в ГБО приведены в тыс. руб.

Организация в 2022г. не применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления БО в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Застройщик учитывает выручку от оказания услуг в том отчетном периоде, в котором их оказал при выполнении всех условий, предусмотренных п.12 ПБУ 9/99: сумму выручки можно определить; организация имеет право на получение этой выручки; и имеется уверенность, что она будет оплачена.

Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01, все другие доходы относятся к прочим и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы». К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- вознаграждение за услуги заказчика-застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ для строительства МЖД;
- от реализации готовой строительной продукции (квартиры).

Застройщик учитывает выручку от оказания услуг по договорам участия в долевом строительстве (ДС): в момент окончания строительства каждого МЖД и передачи объектов ДС на основании актов передачи.

Затраты застройщика в 2022г., связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением сч.20 «Строительство объектов основных средств /объекты ЖК». При этом остаток незавершенного строительства отражается по стр. 1210 «Запасы» в соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», которым четко определено, что незавершенное строительство объектов для продажи относится к категории запасов.

На сч.91.02 отражаются прочие расходы, не связанные непосредственно с содержанием застройщика, которые не могут быть включены в сметную стоимость объектов строительства.

Застройщик определяет финансовый результат (прибыль) после передачи объекта ДС дольщикам как разницу между ценой договора и произведенными затратами на строительство МЖД на дату, когда одновременно будут выполнены следующие два условия:

- подписаны все документы о передаче объектов ДС;
- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

В рамках строительства одного объекта недвижимости застройщик вправе определять финансовый результат долевого строительства (далее ДС) в целом по объекту недвижимости (письма Минфина России от 05.08.2013 N 03-03-06/1/31306, от 16.09.2011 N 03-03-06/1/554).

Организация создает оценочные **резервы** в случаях, предусмотренных законодательством:

- резерв под обесценение запасов (на основании п. 28-31 ФСБУ 5/2019, ПБУ 21/2008);
- резерв под обесценение финансовых вложений (на основании п.38 ПБУ 19/02);
- резерв сомнительных долгов (на основании п. 70 ПБУ №34н);
- резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в бух. учете отражаются с учетом существенности и принципа рациональности ведения учета (ПБУ 1/2008): если сумма резерва/обязательства на конец отчетного периода не имеет существенной величины (составляет менее 5% от общей суммы себестоимости продаж), то резерв может не создаваться. С учетом указанных положений УП и РСБУ Организация не имела оснований создавать резервы на 31.12.2022г.

Для целей налогового учета:

Система налогообложения Общества - ОСНО.

Застройщик в бухгалтерском и налоговом учете в периоде строительства и до его окончания не признает доходы и расходы.

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль и прочим налогам в 2022г. отсутствует.

По НДС:

Организация пользуется правом освобождения от налогообложения; к необлагаемым НДС операциям относятся:

- 1) оказание услуг заказчика-застройщика по договорам ДУ в строительстве МЖД, которые заключены на основании закона N 214-ФЗ (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ);
 - 2) продажа жилых помещений по договорам купли-продажи (пп. 22 и 23 п. 2 ст. 149 НК РФ).
- Прочие актуальные положения УП раскрыты в Пояснениях к соответствующим статьям ГБО.

4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса (ББ).

Строка 1150 «Основные средства» на 31.12.2022г. составляет **108 468 тыс. руб.**, в т.ч.:

Земельные участки – 108468 тыс. руб.

Положения УП:

Лимит стоимости ОС – 100 тыс. руб.

Переоценка ОС не производится.

Способ начисления амортизации ОС – линейный.

Информация о залоге ОС:

ОС, полученные в залог – нет;

ОС, переданные в залог – в залог переданы земельные участки по кредитному договору с ПАО Сбербанк.

Строка 1210 «Запасы» (Капитальные вложения в строительство МЖД) на 31.12.22 составляет 731037 тыс. руб., в т.ч.:

Сч. 20	В тыс. руб
Строительно-монтажные работы	724 215
Реклама	3 634
Аудит	19
Проектные работы	54
Материальные расходы	1
Водоотведение	20
Зарплата и взносы	23
Росреестр	56
Страхование	2689
Налоги	328

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2022 г. составляет **106 131 тыс. руб.** в т.ч.:

- 106 131 – задолженность по авансам выданным (сч. 60.02)

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной дебиторской задолженности, если она не превышает более, чем на 3 месяца срок, установленный договорами. На 31.12.2022 г. просроченная свыше 3 мес. дебиторская задолженность отсутствует.

Сомнительная к получению или нереальная к погашению дебиторская задолженность на 31.12.22 отсутствует; поэтому резерв сомнительных долгов не создается.

К строке 1250 «Денежные средства» и к отчету о движении денежных средств (ОДДС).

Организация отражает в составе денежных средств (ДС) и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки ДС в кассе и на расчетных счетах,

По строке 1250 баланса «Денежные средства» отражены:

Счет, наименование	Сумма (тыс. руб.)
	на 31.12.2022
51, Расчетные счета	495 869

Расшифровка строк ОДДС:

стр.4129 «Прочие платежи» - 5662 тыс. руб., в т.ч. комиссия банка - 5604 тыс. руб.

Денежные потоки с аффилированными лицами: принято решение не отражать обособленно в ОДДС; вся информация о денежных операциях с ними раскрыта в разделе «Операции со связанными сторонами».

Дополнительная информация о денежных средствах (п. 24 и 25 ПБУ 23/2011):

- сведения об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства (открытые кредитные линии, недополученные заемные средства) – нет;
- имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации – нет.

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2022г. составляет 1 565 280 тыс. руб. в т.ч.:

Организация-заимодавец	Сумма займа	Процентная ставка	Ост. на 31.12.2022	Срок погашения
ПАО «Сбербанк»	943776	Ставка рассчитывается банком	943776	Июнь 2024 г.
ООО «Компания Тверькапстрой»	383 862	Без %	383 862	01.01.2028
ООО «СК Тверькапстрой»	107720	Без %	107720	01.01.2028
ООО «Тверца»	108468	Без %	108468	01.01.2028
ООО «Пионер»	891	6 %	891	29.04.2026
ООО «Престиж»	5280	6 %	5280	2027 г.
ООО «Тверьтрест-3», 6 договоров	13 143	6 %	6605	2027 г.
ООО «Трест-1»	4790	6 %	1990	2027 г.
ООО «Тверьтрест-5»	1500	8 %	700	2027 г.

Дополнительная информация о заемных средствах (п. 17 ПБУ 15/2008):

- суммы процентов, причитающихся к уплате, подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов – есть;
- суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к уплате, по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением инвестиционного актива – нет;
- выданные векселя, выпущенные и проданные облигации (величина, виды, сроки погашения) - нет;
- сроки погашения займов (кредитов) – см. таблицу;
- суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве финансовых вложений – нет;
- суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора) (п. 18 ПБУ 15/2008) – нет;

- займы и кредиты на экологическую деятельность (письмо Минфина России N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации") – нет;

- займы и кредиты, полученные на инновации и модернизацию производства (письмо Минфина России N ПЗ-8/2011 "О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства") – нет.

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

Финансовый результат объекта долевого строительства формируется после сдачи объекта строительства (МЖД) и подписания актов приема-передачи квартир участниками долевого строительства. В 2022г. сдачи объекта ДС не было. Застройщик в бухгалтерском и налоговом учете в периоде строительства и до его окончания не признает доходы и расходы.

6. Информация о забалансовых счетах.

6.1. Арендованные основные средства на 31.12.2022г.:

В 2022 имеется договор аренды офисного помещения площадью 10 кв.м. Стоимость предмета аренды – 500 тыс. руб. Срок аренды 11 месяцев, с автоматической пролонгацией. Будущие арендные платежи составляют – 12 тыс. руб.

Расчет права пользования активом не производится и договор учитывается по правилам операционной аренды (арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды). Расчет ППА и арендных обязательств в данном случае не окажет существенного влияния на финансовое положение или финансовый результат организации. Основание: п.7.4 ПБУ 1/2008.

Прочая информация по аренде:

- затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации: отсутствуют;

- ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды: не установлены;

- затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях: отсутствуют.

6.2. Обязательства и обеспечения, полученные на 31.12.22— отсутствуют.

6.3. В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Сбербанк, переданы в залог: земельные участки под строительство МЖД, имущественные права на строящиеся площади на Объекте МЖД.

7. Информация о событиях после отчетной даты, об условных обязательствах/активах, по прекращаемой деятельности.

7.1 События после отчетной даты.

Организация не имеет существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98, которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между 31.12.2022г. и датой настоящих пояснений:

- о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2023г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;

- фактов, которые могут привести к существенным изменениям уставного капитала, долгосрочной задолженности, величины активов и которые возникли после даты составления БО за 2022г.

- существенных корректировок прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2022г. и датой подписания БО за отчетный год;

- прочих существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

7.2. Информация по условным обязательствам (активам).

Организация не имеет на 31.12.2022 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми или прочими официальными органами по поводу уплаты платежей в бюджет (в страховые фонды), административных штрафов; каких-либо прочих нарушений требований контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их невыполнения;
- гарантийных обязательств в отношении охраны окружающей среды и прочих;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.
- незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства (в которых организация выступает истцом или ответчиком), решения по которым будут приняты только в последующие отчетные периоды.

8. Непрерывность деятельности.

Сообщаем, что ГБО подготовлена исходя из допущения **непрерывности деятельности**. У Организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.

Ситуация, связанная с пандемией (COVID-19) и геополитической обстановкой, в целом не оказала неблагоприятное воздействие на финансово-экономическую и хозяйственную деятельность общества в 2022г.

Динамика чистых активов Общества: чистые активы Общества имеют положительную величину.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Организация:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности (какого-либо вида основной деятельности) в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,
- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы.

9. Настоящие Пояснения и формы ГБО за 2022г. являются **уточненными** (предоставляются взамен первоначальной ГБО с датой подписания 31.03.2023г. – были ранее предоставлены ИФНС). Уточнения внесены в связи с добавлением данных Пояснений, а также в связи с изменением показателей Баланса и ОДДС (в результате исправления технических ошибок), в т.ч. по статьям ГБО:

БАЛАНС	Код	Было	Стало	Изменения +/-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	0	108468	+108468
Запасы	1210	1 024 774	731 037	-293737
НДС	1220	69 235	141148	+71913
Дебиторская задолженность	1230	363077	106131	-256946
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 607	495869	+494262
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	1 458 683	1565 280	+106597
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0	16 029	+16029
Кредиторская задолженность	1520	0	1 334	+1334
БАЛАНС	1600/1700	1458693	1582653	+123960
Отчет о движении денежных средств				
Денежные потоки от текущих операций				
Платежи - всего	4110	0	-468510	-468510

поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	0	-462 825	-462 825
в связи с оплатой труда работников		0	-23	-23
прочие поступления	4119	0	-5662	-5662
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления - всего	4310	0	967130	967130
Платежи всего	4319	0	-2800	-2800
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	0	495829	495829
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	0	495869	495869

Генеральный директор _____

Е.Р. Зуйкова

04.07.2023

