



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; 8-919-058-0860

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 ноября 2021 г. N 172н; зарегистрировано в Минюсте России 27.12.2021 N 66597)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской отчетности

ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»

за 2022 год

г. Тверь, апрель 2023г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» (ОГРН 1026900588494, адрес: 170021, г. Тверь, ул. Заречная, д.17, помещение III) (далее аудируемое лицо), 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 «ТверьЖилДорСтрой» 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и участников 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.

Общее собрание участников 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 выполняем следующее:

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 директором аудируемого лица, который также является его бенефициарным владельцем, 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, если мы их 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

28 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРЬЖИЛДОРСТРОЙ"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	57799460		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6905076977		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 170021, Тверская обл, Тверь, Заречная, дом № дом 17		384		
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	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	20 955	12 787	14 495
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	10 292	12 172	13 880
	Земельные участки	1152	324	615	615
	Право пользования активом	1153	10 339	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 862	1 706	1 512
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	257 764
	в том числе:				
	Незавершенное строительство по объектам жилищного строительства	1191	-	-	220 175
	Налог на добавленную стоимость	1192	-	-	18 255
	Авансы поставщикам и подрядчикам	1193	-	-	18 507
	Материалы, переданные в переработку	1194	-	-	827
	Итого по разделу I	1100	22 817	14 493	273 771
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Запасы	1210	355 590	275 376	26 147
	в том числе:				
	Незавершенное строительство по объектам жилищного строительства	1211	324 281	243 682	-
	Авансы поставщикам и подрядчикам	1212	5 022	5 378	-

	Материалы на складе	1213	225	196	52
	Материалы, переданные в переработку подрядчикам	1214	1 967	2 317	-
	Товары	1215	24 094	23 803	26 095
3.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	852	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	981	837	6 675
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 919	21 074	81 192
	в том числе:				
	Касса организации	1251	46	120	506
	Расчетные счета	1252	23 873	20 954	80 686
3.6	Прочие оборотные активы	1260	50	23	22
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		50	23	22
	Итого по разделу II	1200	381 392	297 310	114 036
	БАЛАНС	1600	404 209	311 803	387 807

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	95 186	96 063	97 565
	Итого по разделу III	1300	135 186	136 063	137 565
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	-	23 634	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11	2	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	10 239	-	103 602
	в том числе:				
	Средства дольщиков, внесенные на строительство	1451	-	-	103 602
	Обязательство по аренде	1452	10 239	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 250	23 636	103 602
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1510	227 527	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	31 246	17 653	28 449
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	16 076	4 038	4 232
	Расчеты по налогам и сборам	1522	170	170	2 038
	Расчеты с дольщиками по услугам заказчика-застройщика	1523	-	13 445	22 179
	Расчеты с покупателями	1524	15 000	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.10	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	134 451	118 191
	в том числе:				
	Средства дольщиков, внесенные на строительство	1551	-	134 451	118 191
	Итого по разделу V	1500	258 773	152 104	146 640
	БАЛАНС	1700	404 209	311 803	387 807



Руководитель

(подпись)

Валиев Абрек Юнусович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРЬЖИЛДОРСТРОЙ"	ИНН	57799460		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6905076977		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	13 956	14 726
	в том числе:			
	Услуги заказчика-застройщика	2111	13 956	14 726
	Себестоимость продаж	2120	(13 638)	(13 497)
	в том числе:			
	Услуги заказчика-застройщика	2121	(13 638)	(13 497)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	318	1 229
	Коммерческие расходы	2210	(1 255)	(122)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(937)	1 107
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	907	-
	Проценты к уплате	2330	(4 078)	(277)
	Прочие доходы	2340	4 777	3 648
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ОС	2341	-	758
	Доходы от долевого строительства	2342	4 568	1 616
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	2343	94	595
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	2344	65	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	2345	50	-
	Прочие внереализационные доходы	2346	-	679
	Прочие расходы	2350	(1 582)	(5 916)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ОС	2351	-	(743)
	Расходы, связанные с реализацией земельного участка	2352	-	(190)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	2353	(94)	(204)
	Расходы на услуги банков	2354	(110)	(90)
	Прочие операционные расходы	2355	(472)	(481)
	Прочие внереализационные расходы	2353	(681)	(4 208)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	2354	(225)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(913)	(1 438)
	Налог на прибыль	2410	36	68
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(112)	(123)
	отложенный налог на прибыль	2412	148	191
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(877)	(1 370)

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	(877)	(1 370)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Балиев Абрек Юнусович
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
57799460	
6905076977	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ТВЕРЬЖИЛДОРСТРОЙ"

по ОКПО

Организация

ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика

по

ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	40 000	-	-	-	97 565	137 565
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	768	768
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	-	-	-	-	-	-
корректировка в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	3217	-	-	-	-	768	768
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 270)	(2 270)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 370)	(1 370)
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	X	(900)	(900)
-----------	------	---	---	---	---	---	-------	-------

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	40 000	-	-	-	96 063	136 063
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	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	-	-	-	-	(877)	(877)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(877)	(877)
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	40 000	-	-	-	95 186	135 186

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	137 565	(1 370)	(900)	135 295
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	768	768
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	137 565	(1 370)	(132)	136 063
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	97 565	(1 370)	(900)	95 295
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	768	768
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	97 565	(1 370)	(132)	96 063
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	135 186	136 063	137 565



Руководитель Валиев Абрек Юнусович
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Организация	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВЕРЬЖИЛДОРСТРОЙ"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	57799460		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6905076977		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	21 190	64 705
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	15 225	848
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	5 622	62 753
прочие поступления	4119	343	1 104
Платежи - всего	4120	(219 229)	(152 959)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(203 591)	(138 619)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 517)	(10 266)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(507)	(59)
прочие платежи	4129	(1 614)	(4 015)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(198 039)	(88 254)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	907	5 679
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	5 000
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	-	-
проценты на сумму ежедневного фактического остатка денежных средств	4215	907	679
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	907	5 679

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	199 977	23 357
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	199 977	23 357
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	-	(900)
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	-	(900)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	199 977	22 457
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 845	(60 118)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	21 074	81 192
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	23 919	21 074
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель (подпись)

Валиев Абрек Юнусович
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**Пояснения
к годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год**

Организация ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»
Единица измерения - тыс. руб.

1. Общие сведения об организации

1.1. Государственная регистрация и адрес

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»; сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТверьЖилДорСтрой» (далее Организация или Общество).

Регистрационный номер и дата государственной регистрации: ООО зарегистрировано Тверской городской регистрационной палатой 02.08.2001г., ОГРН 1026900588494, ИНН/КПП 6905076977/695201001.

Местонахождение и почтовый адрес: 170021, г. Тверь, ул. Заречная, д.17, помещение III.

Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов).

1.2. Краткая характеристика деятельности:

Вид деятельности ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» - выполнение функций заказчика-застройщика в строительстве жилых домов (ОКВЭД 71.12.2). Общество - член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Тверское объединение строителей», регистрационный номер в реестре членов Ассоциации СРО «ТОС» - 42, дата регистрации 18.12.2009г.

Привлечение средств дольщиков для финансирования строительства МЖД (многоквартирный жилой дом) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все договора долевого участия обязательно регистрируются в Управлении федеральной регистрационной службы. Строительство осуществляется только силами подрядных организаций.

В 2022 г. было завершено вводом в эксплуатацию строительство МЖД по адресу Кольцевая, 81, Блок ЮГ III этап (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №69-гу69304000-33-2018 от 31.01.2022 г.)

В рамках полученных в 2020 г. разрешений на строительство в 2022 г. продолжилось строительство двух объектов по ул. Луначарского, д. 34 г. Твери (№ 69-гу69304000-86-2020 и № 69-гу69304000-87-2020).

Финансирование строительства многоквартирного жилого дома с боксами для хранения автомобилей, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Луначарского, д. 34 (поз. 1 по ГП) в 2022 г. осуществлялось за счет кредитных средств (Договор невозобновляемой кредитной линии №164-21/НКЛ-8Ф от 27.09.2021 г. с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие»). Во втором квартале 2023 г. планируется завершение строительства этого объекта.

За собственные денежные средства и с привлечением заемных денежных средств (Договор денежного (процентного) займа №6 от 20.12.2022г. с Ассоциация «СРО «Тверское объединение строителей»») продолжились работы по возведению МЖД на Луначарского, 34, поз. 2 по ГП. Планируется получение проектного финансирования (во втором квартале 2023 г.) для продолжения строительства этого объекта с ПАО Банк ВТБ.

1.3. Среднесписочная численность работающих в 2022 г. составляет 16 человек.

1.4. Учредительные документы; собственники; органы управления.

Устав: последняя редакция утверждена решением собрания участников 20.08.2019г.

Сведения о собственниках и бенефициарах:

№ п/п	Участники	Доля участия в уставном капитале
1	Валиев Абрек Юнусович (бенефициар)	80%
2	Валиев Рашид Абрекович	20%

Высший орган управления - общее собрание участников Общества.

Совет директоров – не предусмотрен.

Ревизионная комиссия Общества – не предусмотрена.

Единоличный исполнительный орган: директор, осуществляющий руководство текущей деятельностью общества на основании Устава, - Валиев Абрек Юнусович, избирается на срок 5 лет (протокол ОСУ от 11.02.2020г. на продление полномочий с 19 марта 2020 г.).

1.5. Статус Организации. Обязательный аудит. Общество относится к субъектам малого предпринимательства, 01.08.2016г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - малое предприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, статья 3 часть 5 и статья 20 часть 2).

Аудитор Общества на 2022 г. ООО «Капитал-Аудит», утвержден решением общего собрания участников Общества (протокол от 20.06.2022 г.). 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 СРО ААС (ОПНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016.

С ООО «Капитал Аудит» заключен договор на проведение аудита №16.22-АГ от 28.06.2022г. Лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: участник и директор Общества – Валиев Абрек Юнусович.

2. Основные положения учетной политики.

2.1. Учетная политика Организации (далее УП) разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 78 от 31.12.2015 г. (с учетом последующих изменений и дополнений).

Изменения в УП с 2022 г. внесены на основании приказа № 58 от 31.12.2021 и связаны: с введением в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2015 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения УП в связи с началом применения новых ФСБУ отражаются в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г. без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, с единовременной корректировкой показателей на конец предыдущего отчетного периода (на 31.12.2021г.); также изменения внесены в порядок учета операций застройщика – см. п.2.4.

2.2. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности (далее ГБО или БО), Организация руководствуется Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими в РФ положениями по бухгалтерскому учету (кроме случаев, когда организация допускает при формировании БО отступления от этих правил в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99).

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

Организация в 2022 г. не применяет какие-либо упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления БО в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», т.к. ГБО Организации подлежит обязательному аудиту.

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

Для составления ГБО Организации применяются формы, утв. Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 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 ОДДС) (Приложение №2 к Приказу №66н);
- пояснения к ГБО (текст, в произвольной форме).

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

2.3. 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.

Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для ББ и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса и одновременно 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 выручке или себестоимости и одновременно к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**;
- для исправления ошибок и для ретроспективного отражения последствий изменения УП: существенной признается величина исправления, если она в отдельности или в общей совокупности за отчетный период составит сумму, отношение которой к валюте ББ или к выручке (для ОФР) за отчетный год будет **не менее 10%**.

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

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

Ведение БУ и составление БО Организации осуществляет бухгалтерия, как структурное подразделение организации, возглавляемое главным бухгалтером.

БУ ведется с применением компьютерных программ 1С: Предприятие 8.3 (конфигурация Бухгалтерия предприятия, редакция 3.0) и КАМИН: Расчет заработной платы. Все применяемые формы первичных учетных документов, регистров учета и правила (график) документооборота установлены руководителем в Приложениях к УП.

В целях обеспечения достоверности данных БУ и БО Организация проводит обязательную ежегодную инвентаризацию имущества и обязательств перед составлением ГБО. Инвентаризация за 2022 год проведена на основании приказа от 59 № 01.12.2022 г. о проведении инвентаризации: основных средств, материалов и товаров, незавершенного строительства, денежных средств, расчетов с дебиторами и кредиторами, расчетов с бюджетом, с персоналом, объектов на забалансовых счетах по состоянию на 31.12.2022 г.

Существенные способы ведения учета:

- рабочий план счетов соответствует типовому Плану счетов, утвержденному приказом Минфина России от 31.12.2000г. № 94н;
- запасы признаются в БУ по фактической себестоимости; в фактическую себестоимость незавершенного строительства и готовой строительной продукции включаются затраты, прямо относящиеся к каждому объекту долевого строительства, включая административно-управленческие расходы; способы оценки себестоимости запасов при выбытии – по средней себестоимости (по методу средней взвешенной оценки);
- доходы и расходы учитываются в БУ и НУ методом начисления;
- **особенности учета операций застройщика на основании договоров участия в долевом строительстве с 2022 года:**

- затраты на строительство объектов (ДС) - многоквартирных жилых домов (МЖД), учитываются на счете 20.01 «Основное производство» с аналитическим учетом по объектам ДС и элементам затрат на строительство, которые отражаются в балансе начиная с 01.01.2021г. в составе Запасов по статье «Незавершенные работы по объектам жилищного строительства» (п.3 подп. «е» ФСБУ 5/2019 относит незавершенное производство к запасам);
 - денежные средства участников ДС на счетах эскроу не отражаются на счетах БУ и на балансе организации, т.к. не соответствуют критерию признания актива. Информация о таких средствах отражается на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в виду положений ст. 15.5 закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (письмо Минфина РФ №03-11-06/2/86786 от 11.11.2019 г.);
 - затраты на содержание заказчика-застройщика отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на счет 20.01 «Основное производство», как непосредственно связанные со строительством объекта ДС (п. 26 ФСБУ 5/2019), и распределением пропорционально прямым затратам каждого строящегося объекта. Таким образом, данные расходы полностью в отчетном периоде не признаются, а будут признаны одновременно с признанием выручки организацией от строительства объекта ДС.
 - выручка от реализации объектов ДС определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и участником ДС (пп.6, 6.1 ПБУ 9/99); порядок заключения договоров участия в долевом строительстве регулируется положениями Федерального закона № 214-ФЗ. Выручка определяется на последнюю дату месяца получения разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию;
 - при сопоставлении выручки и фактических затрат на строительство объекта ДС выявляется финансовый результат (прибыль или убыток) деятельности заказчика-застройщика.
- Организация создает оценочные **резервы** в случаях, предусмотренных законодательством:
 - резерв под обесценение запасов (на основании п. 30 ФСБУ 5/2019, ПБУ 21/2008);
 - резерв по сомнительным долгам (на основании п. 70 ПБУ №34н);
 - резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в БУ 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 положений УП и указанных выше ПБУ Организация **не имела оснований создавать резервы на 31.12.2022 г.**

- Особенности раскрытия информации и применения отдельных ПБУ: решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности за 2022 г. не принято - ПБУ 12/2010 не применяется.

Для целей налогового учета: организация применяет общий режим налогообложения.

По налогу на прибыль:

- ПБУ 18/02 применяется; способ отражения в отчетности отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств – развернуто; применение разных ставок налога на прибыль – отсутствует;
- отчетными периодами по налогу на прибыль признаются месяц, два месяца и так далее до окончания календарного года; авансовые платежи исчисляются и уплачиваются ежемесячно исходя из фактически полученной прибыли;
- установлены методы оценки ОС и МПЗ аналогичные бухгалтерскому учету; повышающие (понижающих) коэффициенты к норме амортизации не применяются;
- резервы в налоговом учете не создаются;
- установлен метод учета прямых и косвенных расходов, аналогичный бухгалтерскому учету;
- при получении целевого финансирования по договорам ДУ организация представляет в налоговый орган отчет о целевом использовании полученных средств в составе налоговой декларации (Лист 07 НД).

По НДС: организация пользуется правом освобождения от налогообложения; к необлагаемым

НДС операциям относятся:

1) услуги застройщика по договорам ДДУ в строительстве МЖД, которые заключены на основании закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ);

2) продажа жилых помещений по договорам купли-продажи (пп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Не подлежат налогообложению НДС суммы превышения целевых средств дольщиков над расходами на строительство, остающиеся в распоряжении застройщика (экономия).

Организация ведет отдельный учет операций, облагаемых НДС, и операций, освобожденных от налогообложения, а также отдельный учет соответствующих расходов и сумм «входного» НДС.

Особенностей отражения в учете прочих налогов не установлено.

Прочие актуальные положения УП раскрыты в Пояснениях к соответствующим статьям ГБО.

3. Пояснения к статьям Бухгалтерского баланса (ББ)

3.1 Основные средства (код строки 1150)

Основные средства в организации (код строки 1151)

Положения учетной политики: с 01.01.2022 г. учет основных средств (ОС) ведется исходя из требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Учет ОС после принятия их на баланс ведется по первоначальной стоимости. Переоценка не осуществляется. Единицей учета ОС является инвентарный объект. Стоимостной лимит установлен в размере 100 (Сто) тысяч рублей. Амортизация начисляется линейным способом ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете независимо от результатов деятельности организации.

Организация ежегодно проверяет в конце каждого отчетного года элементы амортизации – СПИ ОС, размер ликвидационной стоимости и способ начисления амортизации. Возникшие в этой связи корректировки отражаются в БУ перспективно, как изменения оценочных значений (п. 37 ФСБУ 6/2020, п.4-5 ПБУ 21/2008). После проверки элементов амортизации на конец 2022г. принято решение их не пересматривать в связи с отсутствием оснований. Также Организация ежегодно проверяет ОС на обесценение в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»: на конец 2022г. признаки обесценения объектов ОС не выявлены, поэтому никаких действий по определению величины обесценения активов и признания убытков от обесценения не предпринимались.

Данные о балансовой стоимости ОС на 31.12.2021 г. были скорректированы на +768 тыс.руб.: в т.ч. +811 тыс.руб. в результате пересмотра СПИ и ликвидационной стоимости; -43 тыс. руб. в результате списания с баланса малоценных ОС, не удовлетворяющих стоимостному критерию. Разница отнесена на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Информация о корректировках на 31.12.2021г.:

Наименование показателя	Код строки	Отражено в бухгалтерском балансе на 31.12.2021 г.	Корректировка переходного периода	Отражено в бухгалтерском балансе после корректировки
АКТИВ				
Основные средства, в т.ч.	1150	12 019	768	12 787
ОС в организации	1151	11 404	768	12 172
ПАССИВ				
Нераспределенная прибыль	1370	95 295	768	96 063

Балансовая стоимость ОС на 31.12.2022 г. составила 10 292 тыс. руб., в т.ч.:

Группа основных средств	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Здания	-	-
Сооружения	9 593	5 596
Передаточные устройства	1 949	1 080
Транспортные средства	8 576	3 108
Производственный/хозяйственный инвентарь	1 395	508
Всего	21 513	10 292

Организация не имеет на балансе инвестиционной недвижимости. Организация не передает имущество в аренду и субаренду.

На 31.12.2022 г. объекты ОС, полученные или переданные **в залог**, отсутствуют.

Земельные участки (код строки 1152): в составе ОС имеется земельный участок стоимостью 324 тыс. руб., не подлежащий амортизации.

Право пользования активом (код строки 1153)

Положения учетной политики: Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды. Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает ППА и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение срока аренды. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 по договорам, истекающим до 31 декабря 2022 г.

На 31.12.2022г. в целях осуществления основной деятельности Организацией арендованы офисные помещения общей площадью 406,8 кв.м по ул. Заречная, д. 17, помещение III. Исходя из перспективных сроков строительства определен срок аренды – 5 лет (60 мес.). На дату получения предмета аренды (01.11.2022 г.) признано ППА и обязательство по аренде в приведенной (дисконтированной) стоимости (10 517 тыс. руб.). Право пользования активом ежемесячно погашается посредством амортизации (в 2022 г. – 178 тыс. руб.). Обязательство по аренде уменьшается на величину внесенных платежей по договору аренды (440 тыс. руб.) и увеличивается на начисленные процентные расходы. В 2022 г. процентные расходы составили 162 тыс. руб.

К прочим договорам аренды положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется – см. п.3.11 Пояснений.

3.2. Запасы (код строки 1210)

Запасы на 31.12.2022 г. составили 355 590 тыс. руб. в т. ч.

незавершенные работы по объектам жилищного строительства – 324 281 тыс. руб., в т.ч.:

- МЖД Луначарского, 34 поз.1 по ГП – 246 191 тыс. руб. (срок завершения 2 кв.2023г.)

- МЖД Луначарского, 34 поз.2 по ГП – 56 784 тыс. руб. (срок завершения до 2025г.)

- МЖД Луначарского, 34 поз.3 по ГП – 16 339 тыс. руб. (затраты на проектные работы, планируется получение разрешения на три этапа строительства - до конца 2023г.)

- МЖД по ул. Заречная – 4 967 тыс. руб. (строительство под вопросом)

Товары (долгосрочные активы к продаже) – 24 094 тыс. руб., в т.ч. машиноместо в сданном в 2010 г. жилом доме по ул. Голландская, 14; объекты недвижимости в дер. Бараниха (Зареченского с.п. Максатихинского р-на), не реализованные на 31.12.2022 г., в т.ч.

Административное здание	271 178
Кол-во	1
Водопропускное сооружение	377 631
Кол-во	1
Водосборное сооружение	374 859
Кол-во	1
Жилой дом для сезонных рабочих	5 208 446
Кол-во	2
Жилой дом фермера	3 144 227
Кол-во	1
Здание вспомогательного назначения	169 000
Кол-во	1
Земельные участки, перевод со сч.01	290 517
Кол-во	6
Земельный участок №69:20:0000022:1738	50 053
Кол-во	1
Земельный участок №69:20:0000022:1752	6 990
Кол-во	1
Машиноместо 4 (35,28м2)	396 373
Кол-во	1
Пруд	13 804 576
Кол-во	1
Итого	24 093 850

Примечание: объект «пруд» планируется к продаже, как земельный участок.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в составе оборотных активов баланса, обособленно от других активов - **по строке 1215.**

материалы - 225 тыс. руб.:

авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в связи с приобретением товаров (работ, услуг) для незавершенного строительства отражены в составе показателя Запасы ББ в сумме – 5 022 тыс.руб., в т.ч.:

- АО «Газпром газораспределение Тверь» – 2 793 тыс.руб.
- ООО «Азимут» - 73 тыс.руб.
- ООО «ПЦ Инженерные решения» - 960 тыс.руб.
- ООО «Тверь Водоканал» - 1 130 тыс.руб.
- ООО «Тверское БТИ» - 66 тыс.руб.

Материалы, переданные в переработку подрядчикам для выполнения строительных работ – 1 967 тыс. руб.

Резерв под обесценение запасов не создавался, т.к. на 31.12.2022 г. в результате проведенной оценки (п. 30 ФСБУ 5/2019) фактическая себестоимость всех запасов ниже чистой стоимости их продажи (справедливой стоимости).

Сведения о залоге земельных участков, которые находятся в запасах, см. в разделе 3.11.

3.3. Налог на добавленную стоимость (код строки 1220)

Для отражения, накопленного НДС по строительству объектов ДС с коммерческими помещениями используются субсчета к счету 19, на которых учитываются суммы НДС, предъявленные подрядными организациями по объектам долевого строительства (19.04), и поставщиками материалов, используемых подрядчиками на строительстве (19.03).

3.4. Дебиторская задолженность (код строки 1230)

Дебиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 981 тыс. руб., в т.ч.:

расчеты с покупателями: ООО «Строймакс» - 113 тыс. руб.

расчеты с бюджетом и фондами - 416 тыс. руб.

расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 184 тыс. руб.

расчеты с прочими поставщиками - 260 тыс. руб.

расчеты с персоналом по прочим операциям - 8 тыс. руб.

Задолженность участников договоров долевого участия по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продаж на 31.12.2022 – отсутствует.

Долгосрочной дебиторской задолженности у Общества нет.

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной дебиторской задолженности, если она не превышает более чем на 3 месяца срок, установленный договорами.

3.5. Денежные средства (код строки 1250)

Организация отражает в составе денежных средств (ДС) следующие виды активов: остатки ДС в кассе и на расчетных счетах; денежные эквиваленты отсутствуют.

Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств (ОДДС).

Используемые подходы для **свернутого представления денежных потоков** (что сворачиваем) в ОДДС: в 2022 году все денежные потоки показаны развернуто.

Особенности отражения в ОДДС платежей в связи с оплатой труда. По строке 4122 ОДДС отражены платежи в связи с оплатой труда в размере 13 517 тыс. руб., что включает: оплату труда работников без учета страховых взносов в размере 9 792 тыс. руб., страховые взносы в размере 2 228 тыс. руб., а также удержанный и перечисленный НДФЛ в размере 1 497 тыс. руб.

По строке 4310 ОДДС отражены полученные кредитные средства на строительство МЖД по ул. Луначарского, 34 поз. 1 по ГП в размере 175 077 тыс. руб. от ПАО «ФК «Открытие» и 24 900 тыс. руб. - денежные средства, привлеченные для строительства МЖД по ул. Луначарского, 34 поз. 2 от Ассоциации «СРО «Тверское объединение строителей». Общая сумма всех выданных в рамках

кредитной линии денежных средств не может превысить лимита в размере 215 305 тыс.руб. Кредитная линия открыта на срок до 30.06.2025 г.

3.6. Прочие оборотные активы (код строки 1260)

В прочих оборотных активах отражены расходы будущих периодов в сумме 50 тыс. руб., это затраты на страхование гражданской ответственности в соответствии с ФЗ № 214 от 30.12.2004, страхование автогражданской ответственности, программное обеспечение, приобретенное по лицензиям с неисключительными правами пользования.

3.7. Капитал и резервы (код строк 1310, 1370, 1300)

В 2022 г. уставный капитал без изменений - на 01.01. и 31.12.2022 г. составляет 40 000 тыс. руб.; состав участников и их долей – без изменений.

В 2022 году резервный капитал не создавался, т.к. создание резервного капитала не предусмотрено Уставом общества.

Стоимость чистых активов на 31.12.2022 г. – 135 186 тыс. руб., в т.ч. нераспределенная прибыль 95 186 тыс. руб.

Решения о расходовании нераспределенной прибыли после отчетной даты не принимались.

3.8. Долгосрочные обязательства (код строки 1452)

01.11.2022г. организацией для осуществления основной деятельности заключен Договор аренды нежилого помещения б/н с ИП Валиевым А.Ю., площадь арендуемых помещений – 406,8 кв.м. Срок аренды исходя из перспективных сроков строительства - 60 мес. (до 31.10.2027 г.).

На дату получения предмета аренды - определено обязательство по аренде в приведенной (дисконтированной) оценке будущих арендных платежей.

На 31.12.2022 г. отражено обязательство по аренде с учетом произведенных платежей и начисленных процентов – 10 239 тыс. руб. В качестве ставки дисконтирования использовалась средневзвешенная ставка по кредитам, публикуемая Банком России.

Величина предстоящих платежей за весь срок аренды составляет 12 760 тыс. руб.

Будущие процентные расходы за весь период аренды составляет 2 521 тыс. руб.

3.9. Краткосрочные обязательства (код строк 1510, 1520-1524)

Как отмечалось выше в п.1.2 Пояснений, Организация в 2022 г. осуществляет строительство многоквартирных жилых домов за счет кредитных и заемных денежных средств. Денежные средства предоставляются для целевого использования: строительство объектов ДС.

По строке 1510 суммировано указана задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. по кредиту с учетом начисленных процентов за пользование кредитом, а также комиссии, начисляемой ежемесячно за неиспользованный лимит кредитной линии и задолженность по займу и начисленным процентам – 227 527 тыс. руб.

Задолженность по кредиту составляет 198 434 тыс. руб., по процентам – 4 185 тыс.руб.

Задолженность по займу – 24 900 тыс.руб., по процентам 8 тыс.руб.

Для целей бухгалтерского учета проценты включаются равномерно в прочие расходы на последнюю дату календарного месяца.

Для целей налогового учета проценты включаются в состав расходов на дату уплаты процентов (подп. 12 п. 7 ст. 272 НК РФ), что приводит к возникновению вычитаемых временных разниц (ОНА).

Задолженность по кредиту и займу отражена в разделе Краткосрочные обязательства, т.к. у руководства существует уверенность в погашении основного долга по кредиту и займу и начисленных процентов до 31.12.2023г.

По строке 1520 отражена краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.

- расчеты с поставщиками и подрядчиками (код строки 1521) – 16 076 тыс. руб., в т.ч.:
 - ООО «Строймакс» - 9 569 тыс.руб.
 - ООО «Алюминиевые конструкции» - 3 711 тыс. руб.
 - ООО «ЛифтТехника» - 596 тыс. руб.
 - ООО «Рем-кров» - 503 тыс. руб.

- ООО «СК СИМС» - 514 тыс. руб.
 - ООО «Хорс» - 487 тыс. руб.
 - ИП Бровкин П.В. – 301 тыс.руб.
 - прочие – 395 тыс. руб.
 - текущая задолженность по налогам (**код строки 1522**) - 170 тыс. руб.
 - по строке 1524 отражена задолженность по предварительному договору купли-продажи товаров с физ. лицом.
- Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.10. Оценочные обязательства (код строки 1540)

Общество формирует резервы под оценочные обязательства, предусмотренные ПБУ 8/2010 (в т. ч. резерв под обязательства перед сотрудниками по выплате отпускных за отработанное ими время по состоянию на отчетную дату) в порядке, предусмотренной УП.

По состоянию на 31.12.2022 г. резерв под оценочные обязательства на оплату отпусков не создан, т.к. по результатам проведенной оценки (исходя из количества заработанных на 31.12.2022 дней отпуска и средней заработной платы) сумма расходов на отпуска незначительна – 606 тыс. руб. (0,5% от показателя себестоимости продаж).

3.11. Информация о забалансовых счетах.

Забалансовый счет 001 «Основные средства, полученные в аренду».

Основные средства, полученные в аренду, учитываются за балансом на счете 001 по инвентарному номеру арендодателя на основании следующих методов оценки:

- по договорной стоимости;
- по кадастровой стоимости по справке Росреестра.

№ и дата договора	Вид имущества	Срок аренды	Стоимость имущества, тыс. руб.	Арендные платежи, тыс.руб.	
				2022г.	2023г.
013/з-12 от 14.06.2022	Земельный участок 95 кв.м. (кад. №69:40:0100169:195)	Не определен	21	1	7
б/н от 18.07.2022	Автомобиль Lexus	До 18.06.2023	5000	138	137
б/н от 01.04.2022	Бокс для стоянки автомобиля	До 28.02.2023	346	90	20
ИТОГО			5367	229	164

В отношении договора аренды земельного участка Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018, не признавать предмет аренды в качестве ППА, так как рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб.

В отношении двух других договоров аренды Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018, не признавать предмет аренды в качестве ППА, так как договора заключаются на срок менее 12 мес.

Договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и выкуп арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предметы аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока аренды.

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.

Забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - используется для отражения информации о поступивших денежных средствах участников долевого

строительства на счета эскроу банка-посредника; на 31.12.2022 г. на счетах эскроу саккумулировано 174 972 тыс. руб., что подтверждается Отчетом банка о счетах эскроу. Не внесенные в срок платежи по договорам долевого участия отсутствуют.

Забалансовый счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

В целях обеспечения обязательств по договору невозобновляемой кредитной линии от 27.09.2021 г. заключен договор ипотеки с ПАО «ФК Открытие» №164-21/И1-8Ф от 27.09.2021г. о залоге земельного участка (кад. номер 69:40:0000000:6212), принадлежащего Обществу на праве собственности (находится под строительством в составе НЗП), стоимость залога по соглашению сторон Договора определена в размере **12 675 тыс. руб.**

В целях обеспечения обязательств по договору займа с Ассоциацией «СРО «Тверское объединение строителей» заключен договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №6 от 20.12.2022 г. о залоге земельного участка (кад. номер 69:40:0000000:6211), принадлежащего Обществу на праве собственности (находится под строительством в составе НЗП), стоимость залога оценена в размере **50 563 тыс. руб.**

4. Пояснения к статьям Отчета о финансовых результатах.

4.1. Формирование доходов, расходов и финансового результата.

Положения учетной политики: доходы и расходы признаются по методу начисления. Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности (в 2022г. – услуги заказчика-застройщика) и прочие доходы.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика в БУ учитываются в составе доходов на последнюю дату месяца получения разрешения на ввод объекта (МЖД) в эксплуатацию.

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются в БУ на последнюю дату месяца получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Сумма превышения средств, полученных от дольщиков и подлежащих использованию на возмещение затрат на строительство объекта (МЖД), над фактическими затратами на его осуществление, остается в распоряжении застройщика (согласно договорам ДУ) и на последнее число месяца получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объекта дольщикам включается в бухгалтерском учете **в состав прочих (внереализационных) доходов.**

Расшифровка строк ОФР 2110, 2120, 2210, 2320-2350, 2400 за 2022 год:

Выручка составила **13 956** тыс. руб. - услуги заказчика-застройщика.

Себестоимость продаж составила **13 638** тыс. руб. - расходы на содержание заказчика-застройщика.

Коммерческие расходы - 1 255 тыс. руб.: расходы на рекламу (СМИ), расходы связанные с содержанием имущества, предназначенного для продажи.

Проценты к получению – 907 тыс.руб.: начисленные на сумму фактического ежедневного остатка денежных средств на расчетных счетах (АО «Россельхозбанк»).

Проценты к уплате составили **4 078** тыс. руб.: за пользование кредитными и заемными средствами, процентные расходы по арендным обязательствам.

Прочие доходы составили **4 777** тыс. руб., в т. ч.:

- доход от долевого строительства МКД по ул. Кольцевая, ЮГ-3 – 4 568 тыс. руб.
- доходы от реализации товаров - 94 тыс. руб.
- доход от сдачи имущества в аренду – 65 тыс.руб.
- доходы в виде списанной кредиторской задолженности – 50 тыс. руб.

Прочие расходы за 2022 год составили **1 582** тыс. руб., в т. ч.:

- налоги (имущественные) - 472 тыс. руб.
- РКО банка – 110 тыс. руб., единовременная комиссия банка за выдачу кредита – 132 тыс.руб.
- расходы, связанные с реализацией товаров - 94 тыс. руб.
- расходы после сдачи построенного объекта в эксплуатацию – 146 тыс. руб.
- списанная дебиторская задолженность – 225 тыс.руб.;
- материальная помощь сотруднику, финансовая помощь – 259 тыс. руб.

Финансовый результат за 2022 г. - чистый убыток составил (877) тыс. руб. Убыток связан с порядком признания процентов за пользование заемными средствами в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»), так как из буквального прочтения норм ПБУ 15/2008 следует, что возводимый многоквартирный дом не относится к инвестиционным активам, а значит, начисленные проценты по кредиту включаются в состав прочих расходов равномерно (за каждый истекший отчетный период), то есть раньше, чем будет признан доход от строительства МКД.

4.2. Информация о налоге на прибыль (код строки 2410) и налоговых разницах.

Расход по налогу на прибыль за 2022 год составляет **36 тыс. руб.** (строка 2410 ОФР)

Убыток до налогообложения в БУ (-913) тыс. руб. По данным налоговой декларации по налогу на прибыль за 2022г. *налоговая база* - **558 тыс. руб.**; применяемая налоговая ставка – 20%.

Текущий налог на прибыль – **(112) тыс. руб.** (строка 2411 ОФР): $558 * 20\%$.

Отложенный налог на прибыль – **148 тыс. руб.** (строка 2412 ОФР) определен свернуто как разница между дебетовым оборотом и кредитовым оборотом по сч. 09 (-157 тыс. руб.) + кредитовый оборот по сч. 77 (+ 9 тыс. руб.).

По сч.09 «Отложенные налоговые активы» отражены налоговые активы: 1) связанные с различным признанием в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитному договору (в бух. учете - методом начисления, в налоговом учете - по оплате); 2) перенос расходов 2021 года для принятия в налоговом учете в следующих налоговых периодах.

По сч.77 «Отложенные налоговые обязательства» отражены

налоговые обязательства, связанные с различным признанием расходов по страхованию строительно-монтажных рисков: в бухгалтерском учете эти расходы учитываются в затратах на строительство МЖД, т.е. будут признаны в момент признания выручки по мере ввода объекта в эксплуатацию; в налоговом учете эти расходы признаются равномерно.

5. Информация о связанных сторонах.

К связанным сторонам Организации относятся:

1) участники Общества – 2 физических лица: Валиев А.Ю., Валиев Р.А.

Дивиденды в 2022 г. не начислялись и не выплачивались.

Общество арендует у Валиева А.Ю. часть нежилого помещения под офис, автомобиль, бокс для стоянки автомобиля; сумма арендных платежей за 2022 г. – 3 060 тыс. руб., задолженность по договорам аренды на конец года отсутствует.

2) основной управленческий персонал (ОУП):

- директор Валиев Абрек Юнусович;

- исполнительный директор - Валиев Рашид Абрекович.

В отчетном периоде имеются только краткосрочные выплаты ОУП: начислена заработная плата (с учетом страховых взносов) в сумме 2093 тыс. руб. Задолженности на 31.12.2022 по сч.70 – нет.

3) группа организаций, контролируемых одними и теми же лицами (общие участники или руководители): отсутствует.

4) Общество не имеет дочерних (зависимых) организаций.

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

6.1. События после отчетной даты.

Отсутствуют какие-либо факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между 31.12.22 и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (31 марта 2023г.).

6.2. Информация по условным обязательствам (активам).

Информация об условных обязательствах/активах раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. п. 25 - 28 ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

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 Организации в отношении охраны окружающей среды;
- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг: обязательства застройщика перед участниками договора ДУ, по передаче прав на объект строительства, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию на 31.12.2022 – отсутствуют; обязательства застройщика перед участниками договора ДУ, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства на 31.12.2022 – отсутствуют;
- незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств (в существенных суммах), в которых организация выступает истцом или ответчиком, решения по которым будут приняты только в последующие отчетные периоды;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.

6.3. Прекращение или существенное сокращение каких-либо видов деятельности.

Прекращение основного вида деятельности Общества (выполнение функций заказчика-застройщика в строительстве жилых домов) в отчетном году не производилось и в 2023 году не планируется.

7. Информация об отсутствии существенной неопределенности в деятельности Организации.

При подготовке ГБО за 2022г. руководство Общества провело предварительную оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность и при этом им не были выявлены события или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным.

В 2023г. руководство осуществляет мероприятия, направленные на получение проектного финансирования (предположительно во втором квартале 2023 г.) для продолжения строительства МЖД по адресу ул. Луначарского, д. 34 (поз. 2) с ПАО Банк ВТБ. Предполагаемый размер кредитования 250 000 тыс. руб.

Во втором квартале 2023 г. планируется завершение строительства объекта «Многоквартирный жилой дом с боксами для хранения автомобилей, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Луначарского, д. 34 (поз. 1 по ГП). Получение разрешения на ввод в эксплуатацию сопряжен с раскрытием счетов эскроу и одновременным погашением кредитных обязательств перед ПАО Банк «ФК Открытие»).

Руководство сообщает, что на дату подписания ГБО за 2022г. ему также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые в отдельности или в совокупности могут обусловить значительные сомнения в способности Общества осуществлять свою деятельность непрерывно.

Существенная неопределенность, которая может оказать влияние на деятельность ООО «СЗ «ТверьЖилДорСтрой»:

- рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных цен – **возможны** (но определить их влияние в денежном эквиваленте не представляется реальным);
- кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средств - нет;
- риск ликвидности, связанный с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства (кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам) – маловероятны;

У Организации отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Общество не имеет каких-либо факторов, нарушающих принцип непрерывности деятельности.

Динамика чистых активов Общества за последние три года (стр. 1300 ББ): чистые активы Общества больше его уставного капитала, имеют положительную величину на протяжении последних трех лет.

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

Влияние геополитической обстановки в мире; ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями; меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление на показатели деятельности Общества, практически не сказались.

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

- не имеет намерения или потребности в ликвидации (банкротстве) 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.

Директор:



Валиев А.Ю.

Дата: 31.03.2023 г.

