

**АУДИТОРСКОЕ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Аудируемое лицо:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Стройинвест»**

(ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»)

**Проверяемый период
с 01.01.2023 по 31.12.2023г**

Аудиторское заключение независимого аудитора
Аудитор: ООО «АКК «Баланс-Аудит»
Аудируемое лицо: ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»
Проверяемый период: 01.01.2023-31.12.2023

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест» (ОГРН 1036706001089), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные

Аудиторское заключение независимого аудитора
Аудитор: ООО «АКК «Баланс-Аудит»
Аудируемое лицо: ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»
Проверяемый период: 01.01.2023-31.12.2023

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические

решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждений 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 о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

Аудиторское заключение независимого аудитора
Аудитор: ООО «АКК «Баланс-Аудит»
Аудируемое лицо: ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»
Проверяемый период: 01.01.2023-31.12.2023

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

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

Бондарчук Ирина Дмитриевна
Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006100744)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторско-консалтинговая компания «Баланс-Аудит»
109428, город Москва, Зарайская ул, д. 19, помещ. 2п
ОРНЗ 12006113117

29.03.2024г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинвест"		по ОКПО	25785060		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6722015575		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 215119, Смоленская обл, Вяземский р-н, Вязьма г, Строителей ул, дом 3					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АКК "Баланс-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7731548420		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1067746872016		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	148	996	1 257
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	217 140	114 996	113 572
	Итого по разделу I	1100	217 287	115 992	114 830
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9 012	2 462	3 717
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 830	4 598	7 203
	Дебиторская задолженность	1230	24 535	17 893	7 585
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 250	1 250	1 250
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20 701	20 050	1 979
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	65 327	46 253	21 734
	БАЛАНС	1600	282 614	162 245	136 564

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22 261	8 030	5 582
	Итого по разделу III	1300	32 261	18 030	15 582
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	206 810	98 434	103 091
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	206 810	98 434	103 091
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	43 600	45 798	17 891
	Доходы будущих периодов	1530	(56)	(17)	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	43 543	45 781	17 891
	БАЛАНС	1700	282 614	162 245	136 564

Руководитель


 (подпись)

Смирнова Юлия Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.03.2024 14:13:56

 Сертификат: 01 D2 06 DA 00 34 B0 F1 97 4E 99 03 F5 2C B3 A2 A9
 Владелец: СМИРНОВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА, ООО "СЗ
 "СТРОЙИНВЕСТ", директор

Действителен: с 03.07.2023 по 03.10.2024


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.03.2024 14:44:40

 Сертификат: 00 D3 35 68 89 B5 F8 DD 4E E5 23 49 A8 A7 DF 39 FD
 Владелец: Рыбалко Татьяна Анатольевна, УПРАВЛЕНИЕ
 ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
 СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, РУКОВОДИТЕЛЬ
 УПРАВЛЕНИЯ

Действителен: с 22.05.2023 по 14.06.2024

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинвест"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	25785060		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	6722015575		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 989	3 803
	Себестоимость продаж	2120	-	(2 779)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 989	1 024
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 812)	(4 119)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(823)	(3 095)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(2 139)
	Прочие доходы	2340	24 586	14 732
	Прочие расходы	2350	(5 035)	(6 482)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 728	3 016
	Налог на прибыль	2410	(3 747)	(573)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 747)	(573)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	14 981	2 443

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	14 981	2 443
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Смирнова Юлия Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.03.2024 14:13:56

Сертификат: 01 D2 06 DA 00 34 B0 F1 97 4E 99 03 F5 2C B3 A2 A9
 Владелец: СМИРНОВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА, ООО "СЗ
 "СТРОЙИНВЕСТ", директор

Действителен: с 03.07.2023 по 03.10.2024



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.03.2024 14:44:40

Сертификат: 00 D3 35 68 89 B5 F8 DD 4E E5 23 49 A8 A7 DF 39 FD
 Владелец: Рыбалко Татьяна Анатольевна, УПРАВЛЕНИЕ
 ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
 СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, РУКОВОДИТЕЛЬ
 УПРАВЛЕНИЯ

Действителен: с 22.05.2023 по 14.08.2024

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинвест"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
25785060		
6722015575		
41.20		
12300	16	
384		

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 2021 г.	3100	10 000	-	-	-	4 802	14 802
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 238	2 238
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 238	2 238
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	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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
расходы	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 2022 г.	3200	10 000	-	-	-	7 279	17 279
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	14 983	14 983
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	14 983	14 983
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	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	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 2023 г.	3300	10 000	-	-	-	22 261	32 261

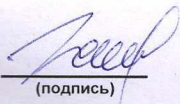
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	14 802	2 238	239	17 279
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	14 802	2 238	239	17 279
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 802	2 238	239	7 279
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	4 802	2 238	239	7 279
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	32 205	16 642	15 583

Руководитель



(подпись)

Смирнова Юлия Сергеевна

(расшифровка подписи)

та 2024 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

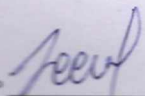
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

руководитель 
(подпись)

Смирнова Юлия Сергеевна
(расшифровка подписи)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	116 397	155 748	(54 920)	(85)	217 140
	5250	за 2022г.	113 572	133 102	(130 277)	-	116 397
в том числе:							
9-этажный Ползунова 2 этап пятно 6	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	80 391	49 887	130 277	-	-
МКД по ул. Ленина пятна 2 и 2а	5242	за 2023г.	-	372	-	-	372
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Микрорайон ул. Московская пятно 3	5243	за 2023г.	1 774	53 146	54 920	-	-
	5253	за 2022г.	-	1 774	-	-	1 774
Микрорайон ул. Московская пятно 4	5244	за 2023г.	-	27 819	-	-	27 819
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
9-этажный МКД по ул. Ленина 71 2 этап 15-35	5245	за 2023г.	14 418	17 931	-	-	32 348
	5255	за 2022г.	-	14 418	-	-	14 418
Микрорайон ул. Московская пятно 7	5246	за 2023г.	2 433	58	-	-	2 491
	5256	за 2022г.	2 372	62	-	-	2 433
9-этажный МКД по ул. Ленина 71 1этап 1-14	5247	за 2023г.	97 772	56 338	-	-	154 110
	5257	за 2022г.	30 810	66 962	-	-	97 772
Ноутбук MSI GF63 Thin 10SC-634XRU Core i7 10750H16 Gb SSD512Gb NVIDIA GeForce GTX 1650 4Gb 15.6" IPS	5248	за 2023г.	-	85	-	(85)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Смирнова Юлия Сергеевна

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинвест"	ИНН	25785060		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6722015575		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	64 888	50 422
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	64 435	15 443
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	453	34 979
Платежи - всего	4120	(173 633)	(131 914)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(158 903)	(125 180)
в связи с оплатой труда работников	4122	(894)	(561)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(608)	-
прочие платежи	4129	(13 228)	(6 173)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(108 745)	(81 492)
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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	109 944	98 043
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	109 944	98 043
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	(575)	-
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	(7)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(568)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	109 369	98 043
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	624	16 551
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	20 076	1 979
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	20 700	18 530
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Смирнова Юлия Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СЗ «СТРОЙИНВЕСТ»**

За 2023 год

Содержание

1. Общие сведения и структура Общества.....	3-4
2. Учетная политика	4-5
2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности.....	4
2.2. Оценка активов и обязательств.....	4
3. Пояснения к бухгалтерскому балансу.....	5-7
3.1. Основные средства	5
3.2. Доходные вложения в материальные ценности.....	5
3.3. Запасы.....	5
3.4. Финансовые вложения.....	6
3.5. Оценочные обязательства.....	6
3.6. Денежные средства.....	6
3.7. Труд и заработная плата	6
3.8. Дебиторская задолженность.....	6
3.9. Заемные средства и кредиты.....	6
3.10. Кредиторская задолженность по крупнейшим кредиторам.....	7
4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.....	8
4.1. Выручка от продажи услуг.....	8
4.2. Затраты на оказание услуг	8
4.3. Прочие доходы и расходы.....	8
4.4. Налоги, чистая прибыль.....	8
5. Управление рисками.....	8
6. Информация о совершенных обществом крупных сделках.....	8
7. Информация об аффилированных лицах.....	8
8. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.....	8

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. Общие сведения.

Полное фирменное наименование юридического лица:

**Общество с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик
«Стройинвест»**

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «Стройинвест»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Адрес Общества, указанный в Едином Государственном Реестре Юридических Лиц: 215119,
Смоленская обл, Вяземский р-н, Вязьма г, Строителей ул, дом 3;

Почтовый адрес: 215119, Смоленская обл, Вяземский р-н, Вязьма г, Строителей ул, дом 3;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «Стройинвест» является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, руководствуется при ведении бухгалтерского учета законодательством Российской Федерации.

ООО «СЗ «Стройинвест» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Смоленской области 24 марта 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1036706001089, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 67 № 000617260.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **6722015575**

Код причины постановки на учет (КПП): **672201001**

Правовое положение ООО «СЗ «Стройинвест», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «Стройинвест», определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Стройинвест», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «Стройинвест», (далее – Общество) составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

Общество, созданное на основании Протокола № 1 от 24 марта 2003 года.

Уставной капитал оплачен полностью.

Структура акционерного капитала

Уставный капитал оплачен полностью единственным участником общества денежными средствами на 100 (Сто) процентов в сроки, установленные уставом, а именно (указать всех участников):

- Смирнова Юлия Сергеевна, зарегистрирована по месту жительства: 215119, Смоленская область, г. Вязьма, ул. Строителей, д. 8А, кв. 9, номинальная стоимость доли в уставном капитале - 1000000 (десять миллионов) рублей, размер доли - 100%. Доля оплачена полностью..

Межрайонная ИФНС России №2 по Смоленской области Обществу выдано свидетельство о постановке на учет 26.03.2003 года.

Основным направлением деятельности является осуществление функций заказчика-застройщика, технический надзор за строительством, выполнение функций генподрядчика.

Списочная численность работников ООО «СЗ «Стройинвест» на 31 декабря 2023 г. составила 6 человек.

Органами управления ООО «СЗ «Стройинвест» являются:

Общее собрание участников;

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган - директор.

В соответствии с п. 8.1 Устава ООО «СЗ «Стройинвест» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в п. 8.3 Устава ООО «СЗ «Стройинвест». В соответствии с пунктом 8.5. Устава Общества полномочия единоличного исполнительного органа исполняет управляющий Общества, который избирается Общим собранием участников.

Единоличный исполнительный орган – Директор

В соответствии с п. 8.9 Устава Общества Директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решением Общего собрания участников.

К компетенции Директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников.

Управляющий Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом и решениями Общего собрания акционеров. Вопросы, относящиеся к компетенции Директора определены пунктом 8.11 Устава ООО.

Конечным бенефициаром является Смирнова Юлия Сергеевна, владеющая 100% долей.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

2. Учетная политика

2.1. Основа составления

Учетная политика по бухгалтерскому учету общества ООО «СЗ «Стройинвест» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Директора от 29.12.2019 № 9, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Стройинвест» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

За организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства несет ответственность руководитель организации. За ведение бухгалтерского учета несет

ответственность главный бухгалтер, за представление полной бухгалтерской и налоговой отчетности по предъявленным Обществом первичным документам, несет ответственность руководитель организации.

Основным направлением деятельности является осуществление функций заказчика-застройщика, технический надзор за строительством, выполнение функций генподрядчика. Обществом получено Свидетельство о допуске №С-224-67-0230-67-101016 от 10.10.2016 г. выдано Ассоциация саморегулируемая организация «Профессиональный Строительный Союз», бессрочно.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена годовая инвентаризация 22.12.2021 года, недостач и излишков не установлено. Изменения в учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год внесены в соответствии с вводом в действия новых правил по ФСБУ.

2.2. Оценка активов и обязательств

Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженности, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1. Основные средства

ООО «СЗ «Стройинвест» в учетной политике по данному разделу предусмотрено следующее.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Учетной политикой переоценка основных средств не предусмотрена.

Изменение стоимости основных средств:

3.2. Доходные вложения в материальные ценности

Доходных вложений в материальные ценности Общество в 2023 году не имело.

3.3. Запасы

В составе показателя бухгалтерского баланса «Запасы» отражены товары, прочие материалы, используемые в строительстве. Списание материалов осуществляется по фактической себестоимости одновременно при передаче в эксплуатацию. Товары по фактической себестоимости списываются при их реализации

3.4. Финансовые вложения

Финансовых вложений Общество в 2023 году не имело.

3.5. Оценочные обязательства и резервы

Оценочные обязательства и резервы в 2023 году не создавались

3.6. Денежные средства

Остаток денежных средств Общества на 31 декабря 2023 года составляет - 20700,91 тыс. рублей, в том числе:

- касса - 0,00 руб.

- расчетный счет – 20700,91 тыс. руб.

3.7. Труд и заработная плата

Текущая кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2023 составляет 36,17 тыс. руб.

3.8. Дебиторская задолженность

В составе показателя бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» отражена задолженность. Задолженность определена исходя из цен, установленных договорами между обществом и контрагентами- поставщиками товара, а также транспортными и другими организациями.

Аналитический учет ведется в разрезе контрагентов и типов договоров. Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками на 31.12.2023 г. составила - 24535 тыс. рублей.

Основная дебиторская задолженность сложилась по авансовые платежи по предстоящим закупкам строительных материалов и договорам подряда.

Основной дебитор:

ООО «Вязьма-Стройсервис» - 11475 тыс. руб.

3.9. Заемные средства и кредиты

Заемные средства состоят из займов, полученных от единственного учредителя общества. По состоянию на 31.12.2023 года непогашенные займы составили - 73700 тыс. руб. Срок погашения на отчетную дату не наступил.

3.10. Кредиторская задолженность по крупнейшим кредиторам

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 года составил 43600 тыс.руб. крупнейшим кредитором является ООО "Вязьма-Стройсервис" задолженность перед которым составляет - 35797 тыс. руб.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Выручка от услуг

Выручка от реализации продукции и услуг признается по мере отгрузки.

Выручка отражается в Отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость.

4.2. Затраты на оказание услуг.

Расходами Общества в целях бухгалтерского учета признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала общества, за исключением уменьшения уставного капитала.

Прямыми расходами при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) считаются:

- Материальные затраты, определяемые в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 254 НК РФ (расходы на приобретение сырья и (или) материалов, используемых в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и (или) образующих их основу либо являющихся необходимым компонентом при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг); а также расходы на приобретение комплектующих изделий, подвергающихся монтажу, и (или) полуфабрикатов, подвергающихся дополнительной обработке у налогоплательщика)
- Расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг, а также расходы на обязательное пенсионное страхование, идущее на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда
- Суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг
- Иные расходы.

Тыс.руб.

	За 2023 год	
Себестоимость продаж	0	
В том числе:		
Материальные затраты	2812,00	
Расходы на оплату труда	768,00	
Отчисления на социальные нужды	1,5	
Амортизация	152,5	
Прочие затраты	5035	

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы включают расчеты, связанные с получением процентов и расходов на расчетно-кассовое обслуживание банков, уплату штрафных санкций налоговым органам и контрагентам за нарушение договорных условий.

4.4. Налоги, чистая прибыль

Задолженность Общества по налогам по состоянию на 31.12.2023 года текущая включается в показатель «Кредиторская задолженность бухгалтерского баланса». Задолженность бюджета перед Обществом по налогам включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Корректировки и прочие исправления, относящиеся к предыдущим периодам, не осуществлялись.

5. Управление рисками

Общество идентифицирует и оценивает риски, разрабатывает меры реагирования на риски и старается удержать их в допустимых пределах, сотрудниками Общества полностью отслеживается деятельность организации

К основным рискам относятся цены на рынке по однородным товарам. Цены за кв.м. строящегося жилья изменяются в зависимости от конъюнктуры рынка и спроса населения, подвергаясь воздействию таких факторов как спрос и предложения.

Кроме того, имеются финансовые риски в части изменения процентных ставок, поскольку на развитие общества привлекаются займы и кредиты. Кроме того, текущая деятельность зависит от состоятельности крупных покупателей. Однако, в целом риски оцениваются как незначительные, так как Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса иностранных валют.

Правовые риски могут возникнуть вследствие влияния:

- Несоблюдения законодательства Российской Федерации, в том числе налогового законодательства;
- Неэффективной работе исполнительного органа, приводящие к правовым ошибкам вследствие действий сотрудников или решений единственного акционера
- несоответствия внутренних документов ООО законодательству Российской Федерации;

Риски потери репутации могут возникнуть в результате падения спроса на жилье, также вследствие негативного формирования из числа клиентов.

Для улучшения деловой репутации ООО проводит следующие мероприятия:

- осуществляет контроль за достоверностью финансовой отчетности;
- Руководством Общества контролируются действия подрядных организаций, улучшается качество строящегося жилья, за счет применения современных технологий и строительных материалов
- совершенствует ценовую политику;
- принимает другие мероприятия

6. Информация о совершенных обществом крупных сделках

В 2023 году Решений по крупным сделкам участниками Общества не принимались.

7. Информация об аффилированных лицах.

Аффилированными лицами являются: единственный учредитель Общества – Смирнова Ю.С.

8. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина РФ от 25.11.98 № 56н, Общество раскрывает следующую информацию.

Событий после отчетной даты, требующих раскрытия в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета у Общества нет.

Директор

Смирнова Ю. С.

