



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик»  
«Капитал Инвест»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал Инвест» (ООО «СЗ «Капитал Инвест») (ОГРН 1143525010705) 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал Инвест» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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, принятым в Российской Федерации и 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 аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность*

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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.



Лица, несущие ответственность за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности.

### *Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности*

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- е)

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках



**ООО "Аудит-Эксперт"**  
160011, г. Вологда, ул. Ветошкина, 36, оф. 610. Телефон (8172)75-75-64  
www.audex-vologda.ru, e-mail: audex@vologda.ru  
ИНН 3525319522, счет 40702810400000007208 в АО "БАНК СГБ",  
БИК 041909786, к/с 30101810800000000786

аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «Аудит-Эксперт»  
(ОРНЗ 22006020813)

Ларионов Юрий Иванович

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
(ОРНЗ 22006020813)

Аудиторская организация:  
ООО «Аудит-Эксперт»,  
ОГРН 1143525003148

160011, г. Вологда, улица Ветошкина, д. 36, оф.610

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 12006027742



Ларионов Юрий Иванович

« 28 » марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "Капитал Инвест""</b>	<b>34246244</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>3525326167</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>160000, Вологодская область, город Вологда, улица Челюскинцев, д. 23, офис 41</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТ-ЭКСПЕРТ"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>ИНН</b>	<b>3525319522</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>ОГРН/ОГРНИП</b>	<b>1143525003148</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	112 262	2 087	-
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	112 262	2 087	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>112 262</b>	<b>2 087</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 519	1 781	378
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 035	1 755	378
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 484	26	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73	58	251
	в том числе:				
	Касса организации	12501	27	45	251

	Расчетные счета	12502	46	13	
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	
	Итого по разделу II	1200	5 592	1 839	6
	<b>БАЛАНС</b>	1600	117 854	3 926	6

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11	11	11
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 073	673	618
	Итого по разделу III	1300	4 084	684	629
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	68 027	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	48 150	-	-
	Долгосрочные займы	14102	19 877	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	68 027	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	2 792	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	2 792	-
	Кредиторская задолженность	1520	45 743	450	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 904	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	288	450	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	24	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	39	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	1 125	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	41 362	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	45 743	3 242	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	117 854	3 926	629



Руководитель

(подпись)

Иванов Артем Сергеевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "Капитал Инвест"" Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий ИНН \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2
34246244		
3525326167		
41.20		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	45 526	56
	Себестоимость продаж	2120	(6 890)	(31 2
	Валовая прибыль (убыток)	2100	38 636	25
	Коммерческие расходы	2210	-	(23 7
	Управленческие расходы	2220	(31 752)	(6
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 884	
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	
	Проценты к получению	2320	-	
	Проценты к уплате	2330	(26)	
	Прочие доходы	2340	100	
	Прочие расходы	2350	(3 045)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 913	6
	Налог на прибыль	2410	(512)	(6
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(512)	(6
	отложенный налог на прибыль	2412	-	
	Прочее	2460	-	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 401	

Пояснения	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	3 401	55
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Иванов Артем Сергеевич**

(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
34246244	
3525326167	
41.20	
12300	16
384	

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "Капитал Инвест""**  
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

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нера распределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	11	-	-	-	618	629
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	55	55
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	55
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	11	-	-	-	673	684
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 401	3 401
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	3 401
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	3 401
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	11	-	-	-	4 073	4 084

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	629	55	-	684
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	629	55	-	684
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	673	673
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	673	673
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	4 084	684	629



Руководитель Иванов Артем Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "Капитал Инвест""**  
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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
34246244		
3525326167		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	45 356	57 220
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	42 492	56 577
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 864	643
Платежи - всего	4120	(112 550)	(57 162)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(108 063)	(56 175)
в связи с оплатой труда работников	4122	(783)	(512)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(148)
прочие платежи	4129	(3 704)	(327)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(67 194)	58
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	85 207	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	85 207	-
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	(17 998)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(17 998)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	67 209	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	15	58
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	58	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	73	58
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Иванов Артем Сергеевич**

(расшифровка подписи)

21 марта 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	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Выбыло		Переоценка						
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
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 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:					

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода						
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
										первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**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	
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 Иванов Артем Сергеевич  
(подпись) (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.	2 087	110 175	-	-	112 262
	5250	за 2022г.	-	2 087	-	-	2 087
Дом ул. К. Маркса, д. 59	5241	за 2023г.	-	12 002	-	-	12 002
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Дом ул. К. Маркса, д. 61	5242	за 2023г.	-	2 145	-	-	2 145
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Дом ул. К. Маркса, д. 79	5243	за 2023г.	-	8 784	-	-	8 784
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
ЖК "Консул" (Дом ул. Образцова, 16 А)	5244	за 2023г.	2 087	87 244	-	-	89 331
	5254	за 2022г.	-	2 087	-	-	2 087

## 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:			
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 нематериализуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Иванов Артем Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Иванов Артем Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Иванов Артем Сергеевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в Дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным Долгам		
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным Долгам													
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 782	-	5 438	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 519	-
	5530	за 2022г.	378	-	2 145	-	(767)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 782	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	26	-	1 458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 484	-
	5531	за 2022г.	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 756	-	3 980	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 035	-
	5532	за 2022г.	378	-	2 145	-	(767)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 756	-
Прочая	5513	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 782	-	5 438	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	X	-	5 519	-
	5520	за 2022г.	378	-	2 145	-	(767)	-	-	-	-	-	-	X	-	1 782	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	48 150	-	-	-	-	-	-	48 150
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	27 307	-	(7 430)	-	-	-	-	19 877
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 243	56 967	26	(14 492)	-	-	-	-	45 743
	5580	за 2022г.	-	3 243	-	-	-	-	-	-	3 243
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	44 266	-	-	-	-	-	-	44 266
	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	36	-	(174)	-	-	-	-	313
	5583	за 2022г.	451	451	-	-	-	-	-	-	451
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	2 792	11 500	26	(14 318)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	2 792	-	-	-	-	-	-	2 792
прочая	5566	за 2023г.	-	1 165	-	-	-	-	-	-	1 165
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	3 243	56 967	26	(14 492)	-	-	X	X	45 743
	5570	за 2022г.	-	3 243	-	-	-	-	X	X	3 243

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

Иванов, Артем Сергеевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	938	-
Отчисления на социальные нужды	5630	266	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	30 548	-
Итого по элементам	5660	31 752	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	31 752	-

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



*(Handwritten signature)*  
 (подпись)

**Иванов Артем Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

Руководитель

21 марта 2024 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный Застройщик «Капитал Инвест»  
за 2023 год**

При составлении бухгалтерской отчетности за 2023 год **ООО «Специализированный Застройщик «Капитал Инвест»** соблюдены следующие правила:

1. Бухгалтерская отчетность составлена на русском языке.
2. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.
3. Вычитаемые показатели или показатели, имеющие отрицательное значение, указываются в круглых скобках.
4. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации стандартов ведения бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).
5. В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" общество, являясь субъектом малого предпринимательства, формирует бухгалтерскую отчетность в соответствии с РСБУ.

**Основные сведения об организации**

**ООО «Специализированный Застройщик «Капитал Инвест»**

**Юридический (почтовый) адрес:**

160000, Россия, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, оф.41.

**Государственная регистрация и постановка на учет в налоговом органе:**

Обществу присвоены ИНН 3525326167 КПП 352501001 ОГРН 1143525010705 от 22.05.2014г.

Зарегистрировано о Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области.

**Подтверждение юридического статуса:**

Устав Общества утвержден Протоколом № 1 от 30.06.2022г. общим собранием учредителей.

**Основные виды деятельности организации:**

ОКВЭД2

73.11 Деятельность рекламных агентств;

- 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий;

- 68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- 66.21 - Оценка рисков и ущерба;

- 68.31 - Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

В штате организации числится 4 сотрудника, заработная плата начисляется согласно штатного расписания. Директором является Иванов Артем Сергеевич. Учредителями являются Иванов Артем Сергеевич (доля составляет 100 %)

**Основные положения учетной политики по бухгалтерскому учету**

К бухгалтерскому учету в качестве основных средств принимаются активы, которые одновременно удовлетворяют следующим условиям:

- используются в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- имеют срок полезного использования, превышающий 12 месяцев;

- не предполагается их последующая перепродажа;

- способны приносить экономическую выгоду.

В составе основных средств учитываются активы стоимостью свыше 100.000 рублей за единицу (без учета НДС).

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации.

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но стоимостью не более 100.000 рублей за единицу (без учета НДС) учитываются в составе материально-производственных запасов с использованием первичных документов, предусмотренных для учета материалов, их стоимость списывается в расходы одновременно после передачи объектов в эксплуатацию.

Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем включения фактических затрат в себестоимость того отчетного периода, в котором они имели место.

Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» для учета операций по приобретению материалов не используются.

При списании материалов в расходы используется метод средней себестоимости.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются по покупным ценам (по фактической себестоимости).

При списании товаров используется метод средней себестоимости.

**По следующим видам деятельности учет активов и обязательств ведется обособленно:**

Расходы на строительство объекта жилого дома аккумулируются на счете **08.03 «Вложения во внеоборотные активы» Строительство объектов основных средств** — затраты учитываются в составе прочих капитальных вложений до окончания строительства объекта и получения ввода в эксплуатацию.

На счете **26 «Общехозяйственные расходы»** аккумулируются расходы застройщика на содержание службы застройщика и списываются ежегодно на 20 счет по статье содержание службы застройщика на затраты по строительству жилого дома до момента признания выручки после ввода в эксплуатацию объекта и передачи дольщикам. Обособленных подразделений организация не имеет.

### **Общие правила учета**

Организация является застройщиком и привлекает для ведения строительства подрядные организации. Застройщик привлекает денежные средства дольщиков путем заключения ДДУ с использованием счетов Эскроу. Счета Эскроу открыты в ПАО «Сбербанк»

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена приказом руководителя №1 от 30.12.2021г.

Изменения в учетную политику на 2023 год не вносились.

### **Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в 2022 году не заключало договоров об участии в совместной деятельности и не участвовало в совместном использовании имущества с целью извлечения дохода с третьими лицами.

### **Информация о событиях после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

### **Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах**

Резервы по сомнительным долгам на предприятии не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

На основании п.3 ПБУ 8/2010 Общество не формирует оценочное обязательство на оплату отпусков.

### **Информация по прекращаемой деятельности**

В 2023 году Общество не прекращало никаких видов деятельности и не предполагает прекращение деятельности в 2024 году.

### **Информация о связанных сторонах**

В 2023 году связанных сторон у Общества не было.

### **Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности**

В 2023 г. Обществом ведется строительством двух жилых домов:

Строительство ведется с привлечением средств по кредитному договору ПАО Сбербанк и договорам займа.

На 31.12.2023 года сумма долга по долгосрочным кредитам составила 48 150, а по займам 19 877 тыс. руб. строка 1410.

По строке 1230 указана сумма дебиторской задолженности в размере 5 519 тыс. руб.

По строке 1520 указана сумма кредиторской задолженности в размере 45 743 тыс. руб.

По 08.03 счету строка 1150 ведется строительство жилых домов (сумма строительства собирается за период строительства объекта на 08.03 счете накопительно, составляет на 31.12.2023г. 112 262 тыс. руб. - незавершенное строительство по объектам.

По строке 1210 - запасы отсутствуют.

В 2023 году была получена выручка в размере 45 526 тыс. руб., налог по УСН (доходы минус расходы) составил в 2023 г. 512 тыс.руб.

В 2023 году выплата дивидендов учредителю не производилась. Прибыль за 2023 год составляет 3 401 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 года размер чистых активов общества составил 4 084 тыс. руб.

21.03.2024г.

Директор ООО «СЗ «Капитал Инвест»

А.С. Иванов

Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью

*Василий Васильевич*

Директор ООО «АУДИТ-ЭКСПЕРТ»

Олег Владимирович  
Ларионов Ю.И.

