



**ООО "Аудит-Эксперт"**  
160011, г. Вологда, ул. Ветошкина, 36, оф. 610. Телефон : 8-91-235-89-37  
www.audex-vologda.ru, e-mail: audex@vologda.ru  
ИНН 3525319522, счет 40702810400000007208 в АО "БАНК СГБ",  
БИК 041909786, к/с 30101810800000000786

---

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Руководству,  
Участникам  
ООО «Специализированный застройщик «Капитал Инвест»

### **АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО**

ООО «СЗ «Капитал Инвест»  
Место нахождения:  
РФ, 160000, г. Вологда,  
ул. Челюскинцев, д.23, оф.41

ОГРН 1143525010705

### **АУДИТОР**

ООО «Аудит-Эксперт»

Место нахождения:  
160011, г. Вологда, ул. Ветошкина,  
д.36 офис 610

ОГРН 1143525003148

Член саморегулируемой организации audиторov  
Ассоциация «Содружество» (СРО «ААС»)  
ОРНЗ 12006027742



## 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Прочие сведения

Аудит в ООО «Специализированный застройщик» Капитал Инвест» проводится впервые.

### 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 руко-



дство 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.

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

« 15 » марта 2023 года





ИНН 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7  
 КПП 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 1

Приложение  
 к письму ФНС России  
 от "25" ноября 2019 г.  
 № ВД-4-1/24013@

Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Номер корректировки 0 - - Отчетный период (код)\* 3 4 Отчетный год 2 0 2 2  
 0 0 0 " СЗ " КАПИТАЛ ИНВЕСТ " - - - - -

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 7 3 . 1 1 - - -  
 Код по ОКПО 3 4 2 4 6 2 4 4 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 1 2 3 0 0  
 Форма собственности (по ОКФС) 1 6 Единица измерения: (тыс. руб. - код по ОКЕИ) 3 8 4

Местонахождение (адрес)  
 6 4 3 , 1 6 0 0 0 1 , 3 5 , , В о л о г д а г , , Ч е л ю с к и н ц е в у л  
 , 2 3 , , 4 1 - - - - -

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 - да  
 0 - нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество\*\* индивидуального аудитора

ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_

на 1 7 - страницах с приложением документов или их копий на \_\_\_\_\_ листах

**Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю :**

1 - руководитель  
 2 - уполномоченный представитель  
 И в а н о в - - - - -  
 А р т е м - - - - -  
 С е р г е е в и ч - - - - -  
 (Фамилия, имя, отчество\*\* руководителя  
 (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись \_\_\_\_\_ Дата 1 4 . 0 3 . 2 0 2 3

Наименование и реквизиты документа,  
 подтверждающего полномочия представителя



**Заполняется работником налогового органа  
 Сведения о представлении документа**

Данный документ представлен (код) \_\_\_\_\_  
 на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001: \_\_\_\_\_ 0710002: \_\_\_\_\_  
 0710003: \_\_\_\_\_ 0710004: \_\_\_\_\_  
 0710005: \_\_\_\_\_

Дата представления документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован за № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Фамилия, И.О.\*\* \_\_\_\_\_ Подпись

Принимает значение: 34 - год, 94 - первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного.  
 \* Отчество при наличии.





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

## Актив

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
	1	2	3	4	5	6
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
		Нематериальные активы	1110	-	-	-
		Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
		Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
		Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
		Основные средства	1150	2087	-	-
		Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
		Финансовые вложения	1170	-	-	-
		Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
		Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
		Итого по разделу I	1100	2087	-	-
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
		Запасы	1210	-	-	-
		Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
		Дебиторская задолженность	1230	1781	378	342
		Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
		Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	58	251	4
		Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
		Итого по разделу II	1200	1839	629	346
		<b>БАЛАНС</b>	1600	3926	629	346





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 3

## Пассив

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1		2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>						
		Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11-----	11-----	11-----
		Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320	(-----)	(-----)	(-----)
		Переоценка внеоборотных активов	1340	-----	-----	-----
		Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-----	-----	-----
		Резервный капитал	1360	-----	-----	-----
		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	673-----	618-----	335-----
		Итого по разделу III	1300	684-----	629-----	346-----
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b> <sup>3</sup>						
		Паевой фонд	1310	-----	-----	-----
		Целевой капитал	1320	-----	-----	-----
		Целевые средства	1350	-----	-----	-----
		Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-----	-----	-----
		Резервный и иные целевые фонды	1370	-----	-----	-----
		Итого по разделу III	1300	-----	-----	-----
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
		Заемные средства	1410	-----	-----	-----
		Отложенные налоговые обязательства	1420	-----	-----	-----
		Оценочные обязательства	1430	-----	-----	-----
		Прочие обязательства	1450	-----	-----	-----
		Итого по разделу IV	1400	-----	-----	-----



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр: 0 0 4

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
	1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
		Заемные средства	1510	2792	-	-
		Кредиторская задолженность	1520	450	-	-
		Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
		Оценочные обязательства	1540	-	-	-
		Прочие обязательства	1550	-	-	-
		Итого по разделу V	1500	3242	-	-
		<b>БАЛАНС</b>	1700	3926	629	346

**Примечания**

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
- 2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр: 0 0 5

## Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нематериальные активы (стр.1110), из них:</b>					
-		1111	-	-	-
-		1112	-	-	-
-		1113	-	-	-
<b>Результаты исследований и разработок (стр.1120), из них:</b>					
-		1121	-	-	-
-		1122	-	-	-
-		1123	-	-	-
<b>Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), из них:</b>					
-		1131	-	-	-
-		1132	-	-	-
-		1133	-	-	-
<b>Материальные поисковые активы (стр. 1140), из них:</b>					
-		1141	-	-	-
-		1142	-	-	-
-		1143	-	-	-
<b>Основные средства (стр.1150), из них:</b>					
-	Жилой дом, Образцова, 16А	1151	2087	-	-
-		1152	-	-	-
-		1153	-	-	-
<b>Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160), из них:</b>					
-		1161	-	-	-
-		1162	-	-	-
-		1163	-	-	-
<b>Финансовые вложения (стр.1170), из них:</b>					
-		1171	-	-	-
-		1172	-	-	-
-		1173	-	-	-



ИНН 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

## Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Отложенные налоговые активы (стр.1180), из них:</b>					
	-	1181	-	-	-
	-	1182	-	-	-
	-	1183	-	-	-
<b>Прочие внеоборотные активы (стр.1190), из них:</b>					
	-	1191	-	-	-
	-	1192	-	-	-
	-	1193	-	-	-
<b>Запасы (стр.1210), из них:</b>					
	-	1211	-	-	-
	-	1212	-	-	-
	-	1213	-	-	-
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр.1220), из них:</b>					
	-	1221	-	-	-
	-	1222	-	-	-
	-	1223	-	-	-
<b>Дебиторская задолженность (стр.1230), из них:</b>					
	Поставщик и подрядчики	1231	1755	378	342
	Покупатели, заказчики	1232	26	-	-
	-	1233	-	-	-
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), из них:</b>					
	-	1241	-	-	-
	-	1242	-	-	-
	-	1243	-	-	-
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), из них:</b>					
	Расчетный счет	1251	13	251	4
	Касса	1252	45	-	-
	-	1253	-	-	-





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

## Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Прочие оборотные активы (стр.1260), из них:</b>					
	-	1261	-	-	-
	-	1262	-	-	-
	-	1263	-	-	-
<b>Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) / Паевой фонд (стр. 1310), из них:</b>					
	Уставный капитал	1311	11	11	11
	-	1312	-	-	-
	-	1313	-	-	-
<b>Собственные акции, выкупленные у акционеров (стр. 1320), из них:</b>					
	-	1321	( - )	( - )	( - )
	-	1322	( - )	( - )	( - )
	-	1323	( - )	( - )	( - )
<b>Целевой капитал (стр. 1320), из них:</b>					
	-	1321	-	-	-
	-	1322	-	-	-
	-	1323	-	-	-
<b>Переоценка внеоборотных активов (стр. 1340), из них:</b>					
	-	1341	-	-	-
	-	1342	-	-	-
	-	1343	-	-	-
<b>Добавочный капитал (без переоценки) / Целевые средства (стр. 1350), из них:</b>					
	-	1351	-	-	-
	-	1352	-	-	-
	-	1353	-	-	-
<b>Резервный капитал / Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества (стр. 1360), из них:</b>					
	-	1361	-	-	-
	-	1362	-	-	-
	-	1363	-	-	-



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр: 0 0 8

## Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток) / Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370), из них:</b>					
	Нераспределенная прибыль	1371	673	618	335
	-	1372	-	-	-
	-	1373	-	-	-
<b>Заемные средства (стр.1410), из них:</b>					
	-	1411	-	-	-
	-	1412	-	-	-
	-	1413	-	-	-
<b>Отложенные налоговые обязательства (стр.1420), из них:</b>					
	-	1421	-	-	-
	-	1422	-	-	-
	-	1423	-	-	-
<b>Оценочные обязательства (стр. 1430), из них:</b>					
	-	1431	-	-	-
	-	1432	-	-	-
	-	1433	-	-	-
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр.1450), из них:</b>					
	-	1451	-	-	-
	-	1452	-	-	-
	-	1453	-	-	-
<b>Заемные средства (стр.1510), из них:</b>					
	Краткосрочные беспроцентные займы	1511	2792	-	-
	-	1512	-	-	-
	-	1513	-	-	-
<b>Кредиторская задолженность (стр.1520), из них:</b>					
	Налоги и сборы	1521	450	-	-
	-	1522	-	-	-
	-	1523	-	-	-





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 9

## Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Доходы будущих периодов (стр.1530), из них:</b>					
-		1531	-	-	-
-		1532	-	-	-
-		1533	-	-	-
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), из них:</b>					
-		1541	-	-	-
-		1542	-	-	-
-		1543	-	-	-
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), из них:</b>					
-		1551	-	-	-
-		1552	-	-	-
-		1553	-	-	-



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 0

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

1

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110	56225-----	4693-----
	Себестоимость продаж	2120	( 31212----- )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	25013-----	4693-----
	Коммерческие расходы	2210	( 23707----- )	( 4360----- )
	Управленческие расходы	2220	( 648----- )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	658-----	333-----
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	658-----	333-----
	Налог на прибыль <sup>3</sup>	2410	( 603 )-----	( 50 )-----
	в т.ч.			
	текущий налог на прибыль	2411	( 629----- )	( 50----- )
	отложенный налог на прибыль <sup>4</sup>	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	55-----	283-----
	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 <sup>3</sup>	2530	-	-
	<b>Совокупный финансовый результат периода</b> <sup>5</sup>	2500	55-----	283-----
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период

5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр: 0 1 1

## Детализация отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
<b>Выручка (стр. 2110), из них:</b>				
	Покупатели и заказчики	2111	56225	4693
	-	2112	-	-
	-	2113	-	-
<b>Себестоимость продаж (стр. 2120), из них:</b>				
	Себестоимость	2121	( 31212 )	( - )
	-	2122	( - )	( - )
	-	2123	( - )	( - )
<b>Коммерческие расходы (стр. 2210), из них:</b>				
	Коммерческие расходы	2211	( 23707 )	( 4360 )
	-	2212	( - )	( - )
	-	2213	( - )	( - )
<b>Управленческие расходы (стр. 2220), из них:</b>				
	Управленческие расходы	2221	( 648 )	( - )
	-	2222	( - )	( - )
	-	2223	( - )	( - )
<b>Доходы от участия в других организациях (стр. 2310), из них:</b>				
	-	2311	-	-
	-	2312	-	-
	-	2313	-	-
<b>Проценты к получению (стр. 2320), из них:</b>				
	-	2321	-	-
	-	2322	-	-
	-	2323	-	-



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 2

## Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710003

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
<b>Поступило средств</b>				
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
<b>Использовано средств</b>				
	Расходы на целевые мероприятия	6310	( - )	( - )
	в том числе			
	социальная и благотворительная помощь	6311	( - )	( - )
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	( - )	( - )
	иные мероприятия	6313	( - )	( - )
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	( - )	( - )
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	( - )	( - )
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	( - )	( - )
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	( - )	( - )
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	( - )	( - )
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	( - )	( - )
	прочие	6326	( - )	( - )
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	( - )	( - )
	Прочие	6350	( - )	( - )
	Всего использовано средств	6300	( - )	( - )
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Примечания  
 1. Указывается номер соответствующего пояснения. При этом информация о доходах и расходах, движении денежных средств раскрывается с учетом существенности применительно к составу показателей отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных средств соответственно, согласно форме по ОКУД 0710002 и 0710005.





ИНН 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 3

## Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710004

## 1. Движение капитала

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
<b>Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)</b>					
11	( - )	-	-	335	346
<b>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</b>					
<b>Увеличение капитала – всего: (3210)</b>					
0	-	-	-	283	283
<b>в том числе:</b>					
чистая прибыль (3211)					
				-	-
переоценка имущества (3212)					
		-		-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
		-		-	-
дополнительный выпуск акций (3214)					
-	-	-			-
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
-	-	-		-	-
реорганизация юридического лица (3216)					
-	-	-	-	-	-
<b>Уменьшение капитала – всего: (3220)</b>					
( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
<b>в том числе:</b>					
убыток (3221)					
				( - )	( - )
переоценка имущества (3222)					
		( - )		( - )	( - )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
		( - )		( - )	( - )
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
( - )	-	-		-	( - )
уменьшение количества акций (3225)					
( - )	-	-		-	( - )
реорганизация юридического лица (3226)					
-	-	-	-	-	( - )
дивиденды (3227)					
				( - )	( - )
изменение добавочного капитала (3230)					
		-	-	-	-
изменение резервного капитала (3240)					
			-	-	-



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр: 0 1 4

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
<b>величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)</b>					
11	( - )	-	-	618	629
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>					
<b>увеличение капитала – всего: (3310)</b>					
0	-	-	-	55	55
<b>в том числе:</b>					
<b>чистая прибыль (3311)</b>					
				-	-
<b>переоценка имущества (3312)</b>					
				-	-
<b>доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)</b>					
				-	-
<b>дополнительный выпуск акций (3314)</b>					
-	-	-			-
<b>увеличение номинальной стоимости акций (3315)</b>					
-	-	-		-	
<b>реорганизация юридического лица (3316)</b>					
-	-	-	-	-	-
<b>уменьшение капитала – всего: (3320)</b>					
-	)	( - )	( - )	( - )	( - )
<b>в том числе:</b>					
<b>убыток (3321)</b>					
				( - )	( - )
<b>переоценка имущества (3322)</b>					
		( - )		( - )	( - )
<b>расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)</b>					
		( - )		( - )	( - )
<b>уменьшение номинальной стоимости акций (3324)</b>					
-	)	-		-	( - )
<b>уменьшение количества акций (3325)</b>					
-	)	-		-	( - )
<b>реорганизация юридического лица (3326)</b>					
-	-	-	-	-	( - )
<b>дивиденды (3327)</b>					
				( - )	( - )
<b>изменение добавочного капитала (3330)</b>					
		-	-	-	
<b>изменение резервного капитала (3340)</b>					
			-	-	
<b>величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)</b>					
11	( - )	-	-	673	684





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 5

**2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код строки	Изменение капитала за предыдущий год			На 31 декабря предыдущего года
		На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	335	283	11	629
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	335	283	11	629
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	335	283	-	618
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	335	283	-	618
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 строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	684	629	335



ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7  
 КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 6

**Отчет о движении денежных средств**

Форма по ОКУД 0710005

За предыдущий год

Наименование показателя

Код строки

За отчетный год

4

1

2

3

4

**Денежные потоки от текущих операций**

Поступления – всего

4110 57220 5259

в том числе:

от продажи продукции, товаров, работ и услуг

4111 56577 4693

арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей

4112 - -

от перепродажи финансовых вложений

4113 - -

прочие поступления

4119 643 566

Платежи – всего

4120 ( 57162 ) ( 5008 )

в том числе:

оставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги

4121 ( 56175 ) ( 4291 )

в связи с оплатой труда работников

4122 ( 512 ) ( 287 )

процентов по долговым обязательствам

4123 ( - ) ( - )

налог на прибыль

4124 ( 148 ) ( 60 )

прочие платежи

4129 ( 327 ) ( 370 )

Бальдо денежных потоков от текущих операций

4100 58 251

**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 ( - ) ( - )

Бальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200 - -





ИНН: 3 5 2 5 3 2 6 1 6 7

КПП: 3 5 2 5 0 1 0 0 1 Стр.: 0 1 7

Наименование показателя

Код  
строки

За отчетный год

За предыдущий год

1

2

3

4

**Денежные потоки от финансовых операций**

Поступления – всего

4310

-

-

в том числе:

получение кредитов и займов

4311

-

-

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

(

-

)

(

-

)

в том числе:

собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций 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

(

-

)

(

-

)

прочие платежи

4329

(

-

)

(

-

)

Сальдо денежных потоков от финансовых операций

4300

-

-

Сальдо денежных потоков за отчетный период

4400

58

251

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода

4450

-

-

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода

4500

58

251

Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю

4490

-

-

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный Застройщик «Капитал Инвест»  
за 2022 год**

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 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 по упрощенной форме. В состав годовой бухгалтерской отчетности общества входят:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- Отчет о целевом использовании средств;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств.

**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 90,9 %) и Маклакова Елена Игоревна (9,1%).

**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 единовременно 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.

Инвентаризация не проводилась в 2022 году.

#### **Общие правила учета**

Организация ведет строительство жилого дома «Многоквартирный жилой дом, г. Вологда, ул. Образцова, д. 16А, на земельном участке с К № 35:24:0305005:880; 35:24:0305005:881», 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», и отражаются на 008 забалансовом счете. На 01.01.2023 года на 008 счете аккумулировано 0,00 руб. сумма по ДДУ заключенная с дольщиками. Информацию об открытых счетах Эскроу застройщик отражает на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Россий-



ской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ), письмо Минфина России от 27.12.2019 N 07-04-09/102563. Аналитический учет по данному счету организован по каждому договору долевого строительства, в счет уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет Эскроу.

Раскрытие информации о средствах на Эскроу-счетах прилагается выпиской из банка.

Учетная политика Общества на 2022 год утверждена приказом руководителя №1 от 30.12.2021г.

Изменения в учетную политику на 2022 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 2022 году Общество не прекращало никаких видов деятельности и не предполагает прекращение деятельности в 2023 году.

#### **Информация о связанных сторонах**

В 2022 году связанных сторон у Общества не было.

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

В 2022 г. Обществом ведется строительство жилого дома:

1. «Многоквартирный жилой дом, г.Вологда, ул. Образцова, д. 16А, на земельном участке с К № 35:24:0305005:880; 35:24:0305005:881». Разрешение на строительство №35-24-81-2022 от 05.10.2022 года, выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды, действующее до 05 января 2024.

Строительство ведется с привлечением средств по договорам займа.

На 01.01.2023года сумма долга по краткосрочным займам составляет 2792 тыс. руб. строка 1510.

По строке 1230 указана сумма дебиторской задолженности в размере 1781 тыс. руб., авансы, уплаченные поставщикам.

По строке 1520 указана сумма кредиторской задолженности в размере 450 тыс. руб., в том числе:

Задолженность по налогам и сборам 450 тыс. руб.

Основные средства отсутствуют, как и материалы ТМЦ.

По 08.03 счету строка 1150 ведется строительство объекта жилого дома по ДДУ (сумма строительства собирается за период строительства объекта на 08.03 счете накопительно, составляет на 01.01.2023г. 2087 тыс. руб. - незавершенное строительство по жилому дому.

По строке 1210 - запасы отсутствуют.

Общехозяйственные расходы, учитываемые в течение отчетного периода на счете 26, списываются на расходы 20.01.



В 2022 году была получена выручка в размере 56 225 тыс. руб., налог по УСН (доходы минус расходы) составил в 2022 г. 603 тыс.руб.

В 2022 году выплата дивидендов учредителю не производилась. Прибыль за 2022 год составляет 55 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года размер чистых активов общества составил 684 тыс. руб.

Директор ООО «СЗ «Капитал Инвест»



А.С. Иванов

Всього прошиито - пронумеровано /  
скреплено печатно 2352 5 листів  
Директор ООФ «Аудит-Експерт»  
Ларіоновська Д

