

ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ ФИРМА

**«АНАЛИТИКА»**

ИНН 5263027315

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ - 12006058195

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

Участнику ООО «Специализированный  
Застройщик «Мой Дом Каменки»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки» (ОГРН 1145261001093), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



### **Ответственность руководства и единственного участника 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 ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»» 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 ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»».

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»»;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»»;



г) делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»» 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 ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»» 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 ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником как с лицом ответственным за корпоративное управление ООО «Специализированный Застройщик «Мой Дом Каменки»», доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006117888)

\_\_\_\_\_

Ермишина Ирина Игоревна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006117888)

\_\_\_\_\_

Ермишина Ирина Игоревна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма Аналитика»,  
ОГРН 1025204420394

Юридический адрес – 603071 г. Н.Новгород ул. К.Маркса д.43 кв.93.

ОРНЗ - 12006058195

« 10 » марта 2023 года



**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках**  
**ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" за 2022 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" за 2022 год, составленной в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.11.2011 года «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29 июля 1998г., действующими положениями по бухгалтерскому учету, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Основным принципом (концепцией) составления финансовой отчетности является непрерывность деятельности – т.е. бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что предприятие функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности.

**I. Общая информация об Обществе**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" создано в соответствии с Решением №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью от 24.02.2014 года. Общество зарегистрировано ИФНС по Приокскому району г. Нижнего Новгорода 07 марта 2014 года. Свидетельство 52 №005115559 Сокращенное наименование – ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" ОГРН 1145261001093 ИНН 5261090174 КПП 526101001

Юридический адрес: 607635, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, д. Кусаковка, ул. Полевая, дом № 58, помещение П1

Фактический адрес: 607635, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, д. Кусаковка, ул. Полевая, дом № 58, помещение П1

Руководителем общества и единственным участником является Генеральный директор - Захарова Владислава Александровна (связанная сторона).

Устав (в действующей редакции) утвержден Решением №2 внеочередного общего собрания ООО «Специализированный застройщик «Мой Дом Каменки» от 14.05.2020 года. Изложение устава в новой редакции произведено в целях приведения устава в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве (в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года) и внесения сведений об Обществе в Единый государственный реестр юридических лиц и осуществления дальнейшей деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В 2022 году увеличения Уставного капитала не было. Размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 год составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Основные виды деятельности (ОКВЭД), отраженные в ЕГРЮЛ:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий

41.21 – Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

43.99.7 – Работы по сборке и монтажу сборных конструкций

68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.31 - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика



Целью создания и деятельности Общества является получение прибыли за счет собственной предпринимательской деятельности.

### **Среднесписочная численность работающих за отчетный период и численность работающих на отчетную дату**

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 6 чел., численность на 31 декабря 2022 года составила 9 чел.

Общество входит в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с категорией «микропредприятие».

В 2022 году Общество осуществляло деятельность Заказчика-Застройщика строительства в поселке Новинки Богородского района Нижегородской области многоквартирных жилых домов на основании:

Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/603-2021 от 08.07.2021 года,

Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/605-2021 от 11.07.2021 года,

Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/607-2021 от 13.07.2021 года,

Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/610-2021 от 14.07.2021 года,

Внесение изменений №101/рд от 06.07.2022 года в Разрешение на строительство № 52-RU525261012006001-06/07/717-2021 от 17.12.2021 года.

В 2022 году завершены строительством объекты - МКД и получены

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-RU523030002005001-06/07/610-2021 от 25.03.2022 года,

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-RU523030002005001-06/07/607-2021 от 25.03.2022 года,

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-RU523030002005001-06/07/603-2021 от 25.03.2022 года,

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-RU523030002005001-06/07/605-2021 от 25.03.2022 года.

Финансирование строительства Специализированного застройщика «Мой Дом Каменки» осуществляется банком путем кредитования по системе проектного финансирования. Оплата покупателем по договору долевого строительства производится путем внесения участником долевого строительства (покупателем) денежных средств в размере депонируемой суммы (цены договора) на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу - агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между покупателем и эскроу-агентом.

### II . Основные показатели деятельности Общества и факторы, повлиявшие в отчетном периоде на финансовые результаты его деятельности.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся доходы от:

- продажи построенных жилых помещений, заказчиком строительства которых являлось ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки",
- продажи построенных не жилых помещений

По данным отчета о финансовых результатах доходы Общества за 2021 год составили:

Наименование статьи отчета о финансовых результатах	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Выручка от реализации, в том числе:	390 904	68 265
- выручка от продажи жилых помещений	390 904	67 472
- выручка от продажи не жилых помещений	-	793
Доходы от участия в других организациях	-	-
Проценты к получению	3 684	227
Прочие доходы	806	103
<b>Итого доходов</b>	<b>395 394</b>	<b>68 595</b>

Валовая прибыль Общества составила:

Показатели	2022 год (тыс. руб.)	2021 год (тыс. руб.)
Выручка	390 904	68 265
Себестоимость продаж	298 791	64 698
Валовая прибыль	92 113	3 567

Управленческие и коммерческие расходы Общества соответственно составили:

Показатели	2022 год (тыс. руб.)	2021 год (тыс. руб.)
Управленческие расходы	22 268	465
Коммерческие расходы	396	455

Проценты начисленные по договорам Общества соответственно составили:

Показатели	2022 год (тыс. руб.)	2021 год (тыс. руб.)
По договорам займа	1 602	86
По договорам аренды	469	-

Обществом были получены следующие прочие доходы и произведены прочие расходы:

Прочие доходы	2022 год (тыс. руб.)	2021 год (тыс. руб.)
Доходы, связанные с арендой имущества	256	-
Доходы, связанные с договором уступки	470	-
Претензии (неустойки)	-	102
Прочие доходы	80	1



<b>Итого прочих доходов</b>	<b>806</b>	<b>103</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Амортизация	264	-
Гарантийные обязательства	12	90
Госпошлины	257	364
Налог на имущество	86	-
Оценочные обязательства	77	-
Расходы, связанные с договором уступки	470	-
Услуги банка	1 158	1 349
Прочие расходы	364	28
<b>Итого прочих расходов</b>	<b>2 688</b>	<b>1 831</b>

### III. Учетная политика

Основополагающими принципами учетной политики являются:

1. Принцип начисления (результаты операций и прочих событий признаются, когда они возникают в соответствии с первичными документами вне зависимости от факта оплаты).
2. Непрерывность деятельности – бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что Общество функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности.
3. Сопоставимости – измерение и отражение финансовых результатов аналогичных операций и других событий осуществляются последовательно на протяжении существования Общества.

В связи с требованиями принципа рациональности бухгалтерского учета, который обеспечивает наиболее простой для общества способ учета, обеспечивающий минимум временных, трудовых и финансовых затрат в учетной политике закреплено, что в части учета временных разниц возникающих при несовпадении отражения косвенных расходов в бухгалтерском и налоговом учете - отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются обобщенным показателем непосредственно на счете учета прибыли до налогообложения при расчете налога на прибыль.

Изменения учетной политики в 2022 году связаны с началом применения ФСБУ 6/2018 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Аренда» в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Общество является арендодателем, однако проведенная классификация договоров аренды с арендодателем ООО СЗ «Мой дом Каменки» показала, что в учете Общества не возникает объектов учета аренды по ФСБУ 25/2018. Необходимости ретроспективного пересчета сравнимых показателей отчетности за 2020-2021 годы не возникает.



Общество является арендатором по договорам со сроком аренды 2 года. Стоимость трех объектов аренды превышает 300 тыс. руб. каждый. По этим конкретным договорам применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с формированием в бухгалтерском учете объектов учета «Право пользования аренды» (ППА) по приведенной (дисконтированной) стоимости. В качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная ставка кредитования субъектов МСП на срок от года до трех лет, публикуемая в статистических справочниках Банка России на год и месяц заключения аренды. Одновременно с этим сформированы арендные обязательства перед арендодателями за весь срок аренды, установленный договорами. В отчетности права пользования аренды отражаются в составе внеоборотных активов - основных средств. Арендные обязательства отражаются по статье долгосрочные прочие обязательства.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно.

Учет и квалификация активов осуществляются в зависимости от срока их использования с учетом стоимостного критерия. Затраты на приобретение, создание, улучшение актива признаются:

- **ОС**, если срок их использования свыше 12 месяцев;
- **Запасами**, если срок их использования до 12 месяцев и эти активы потребляются в рамках обычного операционного цикла организации;
- На основании проведенного анализа с целью оптимизации учетного процесса принято решение об отнесении к **несущественным активам** основных средств, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей, вне зависимости от принадлежности к какому-либо виду или группе.
- Переход на учет основных средств по новому стандарту ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 года Общество организовало перспективно, без ретроспективного пересчета стоимости на 01.01.2022 года. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на 01.01.2022г. в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", которая отражается в отчетности за 2022 год без изменений данных 2021 года
- Основные средства, приобретенные за плату, учитываются по первоначальной стоимости, за которую признается сумма фактических затрат на их приобретение, сооружение. В фактические затраты на приобретение, сооружение и изготовление включаются начисленные до принятия к бухгалтерскому учету объекта основных средств проценты по кредитам и займам, привлеченным для приобретения, сооружения или изготовления объекта, в случае, если плановый срок создания (приобретения, строительства) объекта превышает 1 год.
- За срок полезного использования имущества, относящегося к 1-ой по 9-ю амортизационные группы, берется нижний предел сроков, установленных правительством РФ для данной амортизационной группы
- Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом
- Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухучете по мере их фактического осуществления
- Переоценка основных средств в Обществе не производится.
- **Запасы** — это активы, потребляемые или продаваемые либо используемые в течение периода не более операционного цикла. Общество установило, что длительность операционного цикла актива (запаса) определяется периодом времени с момента подготовки проектной документации по каждому жилому или не жилому помещению (дому) до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая определяется исходя из фактически произведенных затрат на приобретение и изготовление.
- положения стандарта ФСБУ 5/2019 применяются к запасам, приобретенным для управленческих нужд ;
- способ расчета себестоимости запасов - по средней себестоимости с применением взвешенной оценки ; изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не произошло;



- данные об авансах (предоплате, задатках), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, в обычном порядке включаются в состав показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, а если эта информация существенна — отдельной строкой к строке 1230. (пп. «ж» п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99).

- В целях соблюдения принципа осмотрительности в бухгалтерском учете создаются резервы по сомнительным долгам и обесценению запасов, создаются оценочные обязательства по оплате предстоящих расходов на отпуска персонала.

- Распределение и использование чистой прибыли производится по решению Общего собрания участников.

- Специфика деятельности Общества такова, что в Обществе до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию ( и признания соответствующей выручки) имеется незавершенное производство - фактически произведенные затраты заказчика по строительству жилых домов.

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений (за исключением долговых ценных бумаг), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. №126-н.

- Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

- Обязательства по кредитам/ займам отражаются в составе кредиторской задолженности в соответствии с условиями и суммами по договору. Дополнительные затраты, производимые Обществом в связи с привлечением заемных средств, относятся на расходы того отчетного периода, в котором они были произведены и учитываются в составе прочих расходов.

- Дебиторская и кредиторская задолженности по авансам выданным и полученным отражаются в балансе с НДС. Расчеты в бюджетом по НДС с авансов отсутствуют в силу применения специального режима УСН.

- Определение финансового результата деятельности Общества строится на принципе временной определенности фактов хозяйственной деятельности, в соответствии с которым факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств.

- Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения функций застройщика долевого строительства;
- реализации готовой продукции;

Доходом от обычных видов деятельности в виде выполнения функций застройщика считается финансовый результат, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвесторов (участников долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участниками долевого строительства.

Выручка от продажи продукции (построенных квартир) и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю.



Выручка от выполнения строительно-монтажных работ формируется по договорам на строительство объектов, предусматривающим приемку в целом всего объема выполненных работ по договору, а также по договорам на выполнение строительных работ, предусматривающим поэтапную приемку выполненных работ, с оформлением соответствующих документов.

**Прочими доходами** являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

- Расходы на рекламу признаются прочими расходами от обычных видов деятельности, учитываются отдельно от фактических затрат на строительство (не увеличивают стоимость возводимых объектов) в составе запасов до момента признания соответствующей им выручки.

- Управленческие расходы включаются в себестоимость незавершенного строительного производства, т.к. Общество не осуществляет иных видов деятельности, кроме заказчика застройщика.

- Для отражения доходов и расходов в период, в котором доходы были фактически получены, а затраты понесены. В учете применяется метод начисления, применяемый ко всем видам доходов.

- Начисление и выплата дивидендов производится на основании решения общего собрания учредителей.

#### **IV. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

В отчетном периоде не были выявлены существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде.

#### **V. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

##### **5.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса) – 33 % валюты баланса.**

Движение основных средств в течение 2021 и 2022 г.г. отражено в таблице

Наличие и движение основных средств в первоначальной оценкет (руб)

		2021г	2022г.		на 31.12.2022г	Списан забалансо у
		ПРИБРЕТЕН	ПРИБРЕТЕН	СПИСАН		
IP-камера HIWatch	50 762,71			50 762,71		
Земельный участок площадью 7093 кв.м. с кадастровым номером 52:24:0010008:5474			130 582 239,73		130 582 239,73	
Ленточно-пильный станок по металлу РПК-175	86 186,44			86 186,44		Списан забалансо у
МФУ Kyocera M4125idn (1102P23NLO) с кассетой для бумаги Kyocera (PF-470) (1102P23NLO)		91 841,66		91 841,66		Списан забалансо у
Система видеонаблюдения		162 377,50			162 377,50	
Сплит-система потолочного типа LG	64 406,78			64 406,78		Списан забалансо у
Теловые сети (теплотрасса)			4 772 860,48		4 772 860,48	
<b>Итого</b>	<b>201 355,93</b>		<b>135 355 100,21</b>	<b>293 197,59</b>	<b>135 517 477,71</b>	

В течение 2022 года начислялась амортизация по следующим основным средствам:



	2021г	2022г.		остаток на 31.12.2022г
	остаток на 31.12.2021		начислено	
Ленточно-пильный станок по металлу РРК-175			86 186,44	
Земельный участок площадью 7093 кв.м. с кадастровым номером 52:24:0010008:5474				
Система видеонаблюдения	21 339,89		27395,67	48691,11
Теловые сети (теплотрасса)			263693,94	263693,94
<b>Итого</b>			291 089,61	312 385,05

Переоценка основных средств в 2022 году не производилась.

В течение 2022 года основных средств, полученных по договорам лизинга, не было. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались. В 2022 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

На балансе Общества учитываются отсутствуют полностью с амортизированные объекты основных средств, которые продолжают эксплуатироваться.

В течение 2022 года в учете появились и начали амортизироваться объекты учета «Права пользования активами, взятыми в аренду», которые также отражены по статье баланса 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»:

	Начислены на 01.01.2022 года, тыс. руб.	Амортизированы за 2022 года, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 года, тыс. руб.
ППА	13248	3312	9936

## 5.2. Нематериальные активы

Объектами нематериальных активов, числящихся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2022 года являются Сайты организации жилого комплекса Лайм и строящегося жилого комплекса Академический. Нематериальные активы амортизируются линейным методом на протяжении установленного срока их использования.

Балансовая стоимость активов по состоянию на 31.12.2022 года составляет 186 тыс. руб.

## 5.3. Материально-производственные запасы

Согласно учетной политике Общества материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение, что по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 88 720 тыс. руб.

Объект незавершенного строительства — объект недвижимости, на который отсутствует акт государственной приемки, при условии, что для строительства данного объекта в установленном порядке получено разрешение и отведен земельный участок, и в отношении которого производятся (или временно приостановлены) строительные работы. Незавершенное строительство — это те объекты, по которым не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию:

Стоимость запасов Общества на 31.12.2022 года распределена по следующим видам:

Наименование	Остатки на 31.12.2022 года, тыс. руб.	Остатки на 31.12.2021 года, тыс. руб.
Материалы	23	30
Не завершенное производство (нзп)	80 814	193 225
Общепроизводственные расходы, относящиеся к незавершенному строительному производству	1 195	1 057
Товары, готовая продукция (не переданные жилые помещения, прочее имущество)	6 688	2 194
<b>Всего</b>	<b>88 720</b>	<b>196 506</b>

ТМЦ учитываются по стоимости их приобретения. Резерв под обесценение товарно-материальных запасов не создается по причине соответствия учетной стоимости ТМЦ рыночной на 31.12.2022 года.

Инвентаризация ТМЦ произведена на основании приказа от 01.11.2022 года. Отклонений не выявлено.

#### 5.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

**Строка 1230 «Дебиторская задолженность»** составляет 167 223 тыс. руб., от общей суммы баланса – 41 %. Дебиторская задолженность отражает задолженность дольщиков по средствам за строящиеся и не законченные строительством дома. За отчетный период произошло уменьшение этой статьи баланса в связи со сдачей дольщикам в 2022г. четырех построенных домов.

Для отражения безнадежной дебиторской задолженности на предприятии может создаваться резерв сомнительных долгов, который определяется с использованием информации предыдущих отчетных периодов и учитывая факторы наличия объективных свидетельств того, что общество не сможет взыскать дебиторскую задолженность. В отчетном периоде задолженность в основном носила текущий характер. Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2022 года отсутствует. Частично задолженность подтверждена дебиторами, по состоянию на конец отчетного периода. В 2022 года нереальная для взыскания дебиторская задолженность у общества отсутствует.

#### 5.5 Долгосрочные кредиты

В составе долгосрочных кредитов Общества учитывается договора об открытии невозобновляемой кредитной линии Волго-Вятского банка Сбербанка России. Сумма полученных кредитных средств в 2022 году составила 30732 тыс. руб. Целевое назначение кредита – для финансирования затрат по строительству объектов недвижимости.

Дата и номер кредитного договора	Сумма в 2022 году, руб.	Сумма в 2021 году, руб.
Договор НКЛ-5902 от 03 февраля 2021 года	-	39 031 000,00
Договор НКЛ-6171 от 27 июля 2021 года	-	46 871 596,74
Договор НКЛ-6173 от 27 июля 2021 года	6 089 598,23	47 475 546,74
Договор НКЛ-6170 от 27 июля 2021 года	11 500 000,00	47 712 598,57
Договор НКЛ-6172 от 27 июля 2021 года	13 142 598,23	47 569 496,74



- по кредитному договору НКЛ-6171 от 27 июля 2021 года в размере 46 871 596,74 руб.
- по кредитному договору НКЛ-6173 от 27 июля 2021 года в размере 53 565 144,97 руб.
- по кредитному договору НКЛ-6170 от 27 июля 2021 года в размере 59 212 598,57 руб.
- по кредитному договору НКЛ-6172 от 27 июля 2021 года в размере 60 712 094,97 руб.

произведена путем списания банком депонируемой суммы Участника долевого строительства со счета эскроу, открытом в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу - агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Депонентом и Эскроу-агентом.

Обязательства общества по полученным кредитам на 31.12.2022 года полностью оплачены.

В составе долгосрочных кредитов Общества учитывается договора об открытии невозобновляемой кредитной линии Публичное акционерное общество Сбербанк России. Сумма полученных кредитных средств в 2022 году составила 202 278 тыс. руб. Целевое назначение кредита – финансирование затрат по строительству объектов недвижимости и для финансирования покупки земельных участков.

Дата и номер кредитного договора	Сумма, руб.
Договор №420F008AL-001 от 15.08.2022 года	65 000 000,00
Договор №420F008AL-002 от 07.09.2022 года	137 277 511,27

Обязательства общества по полученным кредитам на 31.12.2022 года составляют 138 288 тыс. руб.

Дата и номер кредитного договора	Сумма, руб.
Договор №420F008AL-002 от 07.09.2022 года	137 277 511,27

В качестве залога банку предоставлены имущественные права требования строящихся площадей от генподрядчика:

- договор залога имущественных прав ДЗ-420F008AL/1 от 07.09.2022 года;

В качестве поручительства банку предоставлены договора поручительства единственного участника Общества Захаровой В.А.:

- договор поручительства №ДП-420F008AL/2 от 07.09.2022 года;
- договор поручительства № ДП-420F008AL/1 от 15.08. 2022года;

Сумма расходов в виде начисленных процентов, включенных в прочие расходы в 2022 году, составила 1 602 тыс. руб.

Проценты по кредитным договорам возвращаются Обществом ежемесячно, согласно условиям кредитного договора.

## 5.6. Капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 года составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Не оплаченного уставного капитала по состоянию на 31.12.2022 года не числится.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2022 года отражена в сумме 61 421 тыс. руб. Порядок распределения накопленной прибыли/убытков устанавливается решением единственного участника.

Дивиденды за предыдущие годы в 2022 году начислены в сумме 11 647 тыс. руб.

## 5.7. Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств отражены суммы резерва по оплате предстоящих отпусков сотрудников. В течении 2022 года резерв начислялся в сумме 332 тыс. руб. и использовался в сумме 216 тыс. руб.

#### 5.8. Чистые активы общества

По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мой Дом Каменки» составляют 71 421 тыс. руб.

#### VI. Государственная помощь

Финансово-хозяйственные операции по поступлению и использованию средств целевого финансирования в виде государственной помощи в 2022 года Обществом не осуществлялись. Государство не является участником Общества.

#### VII. Участие в совместной деятельности

В 2022 году в совместной деятельности общество не участвовало.

#### VIII. Информация о связанных сторонах

Согласно учетной политике связанными сторонами в соответствии с п.4 а) ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» общество рассматривает аффилированные лица, определяемые, устанавливаемые по норме ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 N 948-I «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках». Согласно данной статье к таким лицам ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» относит:

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества
- лица, входящие с хозяйственным обществом в одну группу лиц;
- юридические лица, в которых ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо на доли (вклады), составляющие уставный (складочный) капитал этого юридического лица;
- лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на акции, составляющие уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки».

Сделок со связанными сторонами в 2022 году не было, вознаграждение связанной стороне – генеральному директору, являющимся единственным участником Общества, выплачивалось строго в соответствии с условиями заключенного трудового договора. Сумма годового вознаграждения генерального директора составила 104,6 тыс. руб., сумма страховых взносов составила 32,6 тыс. руб.

Участник Захарова В.А. выступила поручителем (на безвозмездной для Общества основе) по договорам кредитования с Волго-Вятским банком Сбербанка России, полученным на финансирование строительства домов.

#### IX. Прочие сведения

9.1. В 2022 году Общество не планирует осуществить прекращение какой - либо деятельности.

9.2. С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран ввели санкции против России в связи с проведением Россией СВО по денацификации Украины. В результате введенных международных экономических санкций, являющихся чрезвычайными и непредотвратимыми, фондовые и валютные рынки стали волатильными- произошло значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие как на экономику России в целом, так и на покупательную способность физических лиц- покупателей построенной недвижимости ООО «СЗ «Мой дом Каменки».



Указанные события оказали влияние на деятельность Общества в части существенного удорожания строительных материалов, хотя сегмент деятельности Общества не попадает в зону действия санкций и Общество не имеет валютозависимых операций или активов. Поскольку ситуация по-прежнему нестабильна, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской отчетности

9.3. Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

9.4. Информация по сегментам не раскрывается в связи с наличием единственного операционного сегмента – реализация услуг заказчика-застройщика жилой недвижимости и единственного географического сегмента – Российской Федерации.

#### Х. События после отчетной даты

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для общества, а также по сомнительной задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года не создавался ввиду их отсутствия.

Иные события после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор

09.03.2023 года



В.А. Захарова