

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Инвестиционно-
девелоперская компания»
за 2022 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания»

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания» (ОГРН 1200300015904, 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Моховая, дом 101А, офис 1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2022 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания» 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 С ОГОВОРКОЙ

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 аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 с оговоркой.

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания» за 2022 год

1. Неправомерно принят к учету объект оборотных активов, в результате искажены показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021:

- завышен показатель строки 1210 «Запасы» на 12 475 тыс. руб.
- занижен показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» на 12 475 тыс. руб.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- 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

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания» за 2022 год

существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «АФ «Триада Аудит»

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение



А. М. Доржиев
ОРНЗ 21706026805

Е.П. Амагаева
ОРНЗ 21706026884

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Триада Аудит»,

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания» за 2022 год

ОГРН 1020300965420,
670031, Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28 «А», пом.3.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 12006017842

27 июля 2023 года

Аудиторское заключение независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«Инвестиционно-девелоперская компания» за 2022 год

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
		0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
Форма по ОКУД		
по ОКПО	74214917	
ИНН	0326584390	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"

Организация: _____
 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
 Местонахождение (адрес): **670045, Бурятия респ, Улан-Удэ г, Моховая ул, дом 101А, офис 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Триада Аудит»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора: _____
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора: _____

ИНН	323009025
ОГРН/ОГРНИП	1020300965420

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	в т.ч. строительство инвестиционных объектов	1220	19 335	17 601	1 900
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	283	242	120
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	2	1
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	19 618	17 845	2021
	БАЛАНС	1600	19 618	17 845	2021

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12 485	12 485	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	(76)	(54)
	Итого по разделу III	1300	12 485	12 409	(44)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 048	-	165
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 048	-	165
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	3 509	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 085	1 927	1 900
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 085	5 436	1 900
	БАЛАНС	1700	19 618	17 845	2021

Руководитель



(подпись)

Сугаев Николай
Доржиевич

(расшифровка подписи)

26 июля 2023 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды 0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"	по ОКПО	74214917		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0326584390		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(7)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(7)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	(15)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	(22)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	(22)

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	(22)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Сугадаев Николай Доржиевич
 (подпись) (цифровая подпись)

26 июля 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
74214917	
0326584390	
41.20	
12300	16
384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(54)	(44)
Увеличение капитала - всего:	3210	12 475	-	-	-	-	12 475
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
увеличение доли участника	3217	12 475	-	-	-	-	12 475
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(22)	(22)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(22)	(22)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
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 2021 г. За 2022 г.	3200	12 485	-	-	-	(76)	12 409
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	76	76
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
корректировка в связи с исправлением	3317	-	-	-	-	76	76
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	12 485	-	-	-	-	12 485

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	12 485	12 409	(44)

Руководитель
Сугаев Николай Доржиевич
 (расшифровка подписи)



26 июля 2023

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2022
74214917		
0326584390		
41.20		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-
Организация **ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(541)	(1 303)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(450)	(1 288)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(91)	(15)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(541)	(1 303)
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 акции 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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	539	1 304
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	539	1 304
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) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	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	539	1 304
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2)	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	-	2
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Сугадаев Николай Доржиевич

(расшифровка подписи)

26 июля 2023



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ»
ЗА 2022Г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ (ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ)

Полное официальное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-девелоперская компания».

Сокращенное наименование Общества - ООО СЗ «ИДК».

Юридический адрес: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Моховая, дом 101А, офис 1.

Почтовый адрес: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Моховая, дом 101А, офис 1.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, зарегистрированное 22 сентября 2020 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1200300015904, выданное Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия.

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составляет 12 485 365 руб.

Участник Общества: Сугадаев Николай Доржиевич, доля в уставном капитале Общества 100%.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом Общества, утвержденным решением единственного учредителя от 16.09.2020 года № 1 (с изменениями, внесенными Решением Единственного учредителя от 14.07.2021 № 2).

Согласно Уставу целями деятельности Общества являются расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли.

Для достижения вышеуказанных целей Общество, в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляет следующие виды деятельности:

- строительство зданий и сооружений.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации - генеральный директор Сугадаев Николай Доржиевич.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года - отсутствует.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

II. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА

Основы представления отчетности Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», иных нормативно-правовых актах по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством Финансов Российской Федерации. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства Активы и обязательства представляются в бухгалтерской отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Основные средства: В составе основных средств отражаются здания, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Запасы: Незавершенные вложения в оборотные активы Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы», включаются в показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. В составе незавершенных капитальных вложений учтены расходы, связанные со строительством жилого дома.

- 11-этажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Столбовая, стр. 38 в Октябрьском районе г. Улан-Удэ от застройщика ООО СЗ «Инвестиционно-девелоперская компания». В монолитно-кирпичном одно подъездном доме предусмотрено 60 квартир площадью от 49,45 кв. м до 93,57 кв. м.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Единицей бухгалтерского учета запасов является: номенклатурный номер. При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Способ оценки МПЗ в отчетном периоде не менялся. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.

Дебиторская задолженность: Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом резерва. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы Общество не признает.

К доходам от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка). Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов. В качестве проекта принимается стройка.

По виду дохода «Услуга застройщика» отражается вознаграждение за услуги застройщика. В бухгалтерском учете вознаграждение за услуги застройщика признается услугой с длительным циклом оказания. Выручка по таким договорам будет отражаться «по мере готовности работы, услуги» в соответствии с п. 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации»:

- договор участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

- договор инвестирования, заключенных в соответствии с ФЗ от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Степень готовности определяется в месяцах. В качестве 100% готовности считается момент передачи построенных объектов инвесторам и дольщикам по окончании периода строительства (по стройке в целом). Дата начала начисления дохода определяется как дата начала строительства и утверждается приказом руководителя организации.

Период начисления дохода по вознаграждению застройщика. Период определяется с даты начала признания дохода до планируемой даты передачи объектов недвижимости дольщикам (инвесторам) по последней очереди строительства и утверждается приказом руководителя организации.

Плановая сумма вознаграждения за услуги застройщика по проекту (стройке). Плановая сумма вознаграждения утверждается приказом руководителя на основании бизнес-плана по проекту.

В качестве расходов по обычным видам деятельности признаются расходы текущего отчетного периода, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности.

Общество учет расходов по обычным видам деятельности ведется на следующих счетах бухгалтерского учета: - счет 20 «Основное производство» - счет 26 «Общехозяйственные расходы» Учет прямых затрат на производство продукции, работ, услуг осуществляется на счете 08.03 «Строительство объектов» в разрезе, номенклатурных групп, подразделений, статей затрат. Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимости проданных товаров (продукции, работ, услуг), которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, без включения коммерческих и управленческих расходов. Управленческие расходы, учтенные на счете 26, ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы).

Отчет о движении денежных средств:

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

II. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Обществом внесены изменения в учетную политику в связи вступлением с 1 января 2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

С 1 января 2022г. начинает применять следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество считает, что изменения в учетной политике в связи с применением данных стандартов не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

III. КОРРЕКТИРОВКА ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности осуществлены следующие корректировки:

1. изменен подход к представлению информации в бухгалтерском балансе: накопленные расходы застройщика до момента передачи отражаются в оборотных активах в составе второго раздела бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы»;

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. «е», «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

С 2022 года в бухгалтерском учете информация о капитальных вложениях организаций формируется с учетом положений ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 2 приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

- в результате исправления выявленной существенной ошибки за 2021 г. путем ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса за 2022 г. в графе «На 31 декабря 2020 г.» увеличится на 1 900 тыс. руб. и составит 1 900 тыс. руб.

2. в результате исправления выявленной существенной ошибки за 2021 г. путем ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности показатель строки 1510 «Краткосрочные заемные средства» бухгалтерского баланса за 2022 г., в графе «На 31 декабря 2021 г.» увеличится на 3 509 тыс. руб., и составит 3 509 тыс. руб., а показатель строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» уменьшится на аналогичную сумму и составит 0.

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2021			На 31.12.2020		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Основные средства	1150	17 601	0	0	0	0	0
II. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	0	17 601	17 601	0	1 900	1 900
IV. Долгосрочные обязательства							
Заемные средства	1410	3 509	0	0			
V. Краткосрочные обязательства							
Заемные средства	1510	0	3509	3509			
Кредиторская задолженность	1520				0	1 900	1 900

Изменения в формы бухгалтерской отчетности графы «На 31 декабря 2021 г.» и «на 31.12.2020 г.» не производятся ввиду несущественных сумм искажений, в частности:

-показатель строки 1210 «Запасы» и 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) Бухгалтерского баланса на сумму 76 тыс. руб. и 54 тыс. руб. соответственно;

- показатель строки 2220 «Управленческие расходы» на сумму 7 тыс. руб., строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 15 тыс. руб. и строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» - на сумму 22 тыс. руб. Отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2021г.

-показатель графы «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» строки 3100 «Величина капитала на 31 декабря 2020г.» на сумму 54 тыс. руб., строки 3220 «Уменьшение капитала - всего» на сумму 22 тыс. руб. и строки 3200 «Величина капитала на 31 декабря 2021г.» Отчета об изменении капитала за январь- декабрь 2022г.

V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ИНФОРМАЦИИ

1. Основные средства

Основные средства отсутствуют.

2. Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

3. Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 н 180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

По статье 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражена сумма затрат по строительству многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по ул. Столбовая, по состоянию на 31.12.2022г. - 19 335 тыс. руб., на 31.12.2021г. - 17 601 тыс. руб. и на 31.12.2020г. - 1 900 тыс. руб.

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, финансовой деятельности.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 краткосрочная дебиторская задолженность Общества, в том числе, по авансам выданным - 283 тыс. руб., на 31.12.2021г. - 242 тыс. руб. и на 31.12.2020г. - 120 тыс. руб., в том числе по следующим контрагентам:

- АлексГрупп ООО по состоянию на 31.12.2022г. -150 тыс. руб.;
- Васюткин Николай Ефремович по состоянию на 31.12.2021г. 242 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 132 тыс. руб.

На 31.12.2022 в Обществе отсутствует просроченная дебиторская задолженность: - покупателей продукции/ заказчиков работ (услуг).

6. Учет расходов по займам и кредитам

Основным кредитором (заимодавцем) Общества является учредитель Общества ООО «РОСТИНВЕСТСТРОЙ» с которым у Общества заключен договор на получение займа. Заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют. Общество в 2022 году получило долгосрочные займы от учредителя. При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год

указанные займы были включены в долгосрочные обязательства по строке 1410 «Заемные средства», так как сроки возврата займов - 31.12.2024 г. Проценты по займам не начислялись.

7. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	1 927	3 085
	за 2021г.	1 900	1 927
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	1 927	3 085
	за 2021г.	1 900	1 927

В том числе, по следующим контрагентам:

- РДЦ Гарант ООО по состоянию на 31.12.2021г. - 1927 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 2 975 тыс. руб.;
- ГК РСЭ ООО по состоянию на 31.12.2022г. - 110 тыс. руб.

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. отсутствует. Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

8. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства отсутствуют.

9. Капитал и резервы

Уставный капитал Общество по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022г. - 12 485 365,00 руб.

10. Доходы и расходы

За 2022г. выручка от продаж и расходы по обычным видам отсутствуют.

11. Условные обязательства и условные активы

В соответствии с требованиями раздела V ПБУ 8/2010 организация раскрывает информацию об условных обязательствах и условных активах.

12. Судебные разбирательства

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, требующие корректировки бухгалтерской отчетности, либо отражение в бухгалтерской отчетности оценочных активов (обязательств), а также способные оказать существенное влияние на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

13. Обеспечения выданные и полученные

Обеспечения, выданные и полученные, отсутствуют.

14. Непрерывность деятельности

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации. Совместная деятельность не осуществляется.

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена

исходя из допущения непрерывности деятельности. В сложившихся условиях, вызванных введением рядом стран экономических санкций в отношении РФ руководство, считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейших событий, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

15. Раскрытие информации о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами.

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Сугадаев Николай Доржиевич	Генеральный директор	Осуществляет общее руководство деятельностью Общества
2	Ростинвестстрой, ООО	являющееся участником общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество

Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов форма расчетов
1	Сугадаев Николай Доржиевич	займы	125	до 31.12.2024г.
2	Ростинвестстрой, ООО	Договора купли - продажи доли	100	05.07.2022

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: отсутствуют

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: отсутствуют.

16. Информация о рисках

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность. Вместе с тем Общество не может влиять на экономическую ситуацию в стране, однако в случае существенного ухудшения ситуации в Российской Федерации, общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности общества. Репетиционные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей/заказчиков вследствие отрицательного представления о качестве

производимой обществом продукции, соблюдением сроков выполнения работ. В условиях экономических санкций

В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и не задействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах. Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением корона вирусной инфекции.

17. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности

Существенные ошибки прошлых лет в отчетном году исправлялись, с ретроспективным пересчетом сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

18. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

19. Информация о расчетах по договорам долевого участия

Обществом не заключались договора долевого участия, заключенные с инвесторами на строительство многоквартирного жилого дома.

Генеральный директор



Сугадаев Николай Доржиевич

26.07.2023г



Пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью

Деветинова

(18)

лист 8

Ген. директор

ООО АФ «Триада Аудит»

А.М. Доржиев
А.М. Доржиев

Прил.

