

20.04.2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**УЧАСТНИКАМ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ"****Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ» (ОГРН 1120280020992, 450057, Республика Башкортостан, Г УФА, ПР-КТ САЛАВАТА ЮЛАЕВА, Д.3, ОФИС 2), 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 за 2022 год, 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 за 2022 год, 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 «ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ» 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 аудируемому лицу 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 аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 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 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

О.А. Федорова

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Максимум-Аудит»,

ОГРН 1050204233397,

450081, Уфа, улица Шота Руставели, дом 51/1, офис 206

член саморегулируемой организации аудиторов

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11206054394.

«20» апреля 2023 года



Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 210)	(2 075)	(379)
	Итого по разделу III	1300	37 790	37 925	39 621
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	308 090	194 998	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 895	13 748	15 798
	Итого по разделу IV	1400	313 985	208 746	15 798
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	8 883	-	5 406
	Кредиторская задолженность	1520	7 900	611	6 112
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 783	611	11 518
	БАЛАНС	1700	368 558	247 282	66 937

Руководитель

Канев В.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31	03 2023
По ОКПО	38491130	
ИНН по ОКВЭД 2	0276140140	
по ОКФС/ОКФС	41.20	
по ОКЕИ	12300	16
	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	3 739	-
	Себестоимость продаж	2120	(3 728)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(64)	(753)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(53)	(753)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	-	29
	Прочие расходы	2350	(85)	(878)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(134)	(1 602)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(95)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(134)	(1 697)

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	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 ⁶	2500	(134)	(1 697)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Канев В.А.
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 31 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. 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) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала
за 2022 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)	31	03 2023
По ОКПО	38491130	
ИНН	0276140140	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКOPФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	40 000	-	-	-	(379)	39 621
<u>за 2021 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 697)	(1 697)
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	(1 697)	(1 697)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	40 000	-	-	-	(2 075)	37 925
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
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	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(135)	(135)
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	(134)	(134)
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	40 000	-	-	-	(2 210)	37 790

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	37790	37925	39621

Руководитель  Канев В.А.
 (подпись) (расшифровка подписи)
 " 31 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



**Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.**

			КОДЫ
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	31 03 2023 38491130
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		ИНН	0276140140
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	41.20
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ/ ОКФС	12300 16
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 776	18 780
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	3 776	18 780
Платежи - всего	4120	(128 762)	(59 691)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(118 496)	(46 508)
в связи с оплатой труда работников	4122	(587)	(375)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(9 679)	(12 808)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(124 986)	(40 911)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За_2022 г. ¹	За_2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4	-
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	4	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	4	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	282 100	345 148
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	125 128	195 148
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
покрытие по внутрироссийскому аккредитиву	4315	156 972	150 000
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(308 027)	(152 232)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(120)	(213)
покрытие по внутрисоссийскому аккредитиву	4324	(305 888)	(150 000)
прочие платежи	4329	(2 019)	(2 019)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(25 927)	192 916
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(150 909)	152 005
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	152 020	15
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 111	152 020
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Канев В.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2023 г.



Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2022 ГОД

1. Основные сведения об организации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ".

Юридический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Фактический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Дата государственной регистрации: 16.05.2012

ОГРН: 1120280020992 ИНН: 0276140140 КПП: 027401001

Общество действует на основании Устава и законодательства Российской Федерации. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Цель общества – извлечение прибыли.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 0 человек.

В 2022 году увеличение Уставного капитала не происходило:

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет 40 000 000 рублей.

Единоличный исполнительный орган Общества – Директор ООО «Строительные активы», действующий на основании Устава и договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №01-001 от 15.12.2021г., назначен 17.01.2022г.

Основными видами деятельности Общества является – ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является застройщиком. Объектом строительства является торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан.

Разрешение на строительство выдано 28.06.2018г., земля под строительство объекта по договору аренды земельного участка № 532-18 от 14.09.2018 г.

Финансовая деятельность осуществлялась Обществом с 01.01.2022 по 31.12.2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2. Информация об отдельных активах и обязательствах

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2022 год составлялась на основании данных бухгалтерского учета для формирования достоверной информации о деятельности общества, учитывая разные подходы оценки потенциальных пользователей информации.

Бухгалтерский баланс (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021
АКТИВ			
Прочие внеоборотные активы	1190	-	38 214
		-	38 214
Запасы, в том числе расходы на строительство	1210	238 386	14
НДС	1220	33 808	950
Дебиторская задолженность	1230	93 898	56 084
поставщики и подрядчики		72 200	33 867
расчеты по налогам и сборам		1,72	2,0
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		21 696	22 215
Финансовые вложения	1240	1 356	-
Денежные средства	1250	1 111	152 020
Баланс		368 558	247 282
ПАССИВ			
Уставный капитал	1310	40 000	40 000
Нераспределенная прибыль	1370	(2 210)	(2 075)
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	1410	308 090	194 998
Прочие обязательства	1450	5 895	13 748
в том числе по договорам ДДУ		5 895	13 748
Заемные средства (краткосрочные обязательства)	1510	8 883	-
Кредиторская задолженность		7 900	611
поставщики и подрядчики		7 649	122
расчеты по налогам и сборам		-	97
Расчеты по заработной плате		175,1	300
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		76,9	58
расчеты с подотчетными лицами		-	34
Баланс		368 558	247 282

Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

Общество в 2022 году продолжало осуществлять строительство торгово-офисного комплекса, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан. На 31.12.2022 года данный объект капитального строительства не завершен и не введен в эксплуатацию.

Оборотные активы

В составе оборотных активов отражен объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, пересечение ул.Адмирала Макарова и ул.Трамвайной, кадастровый номер 02:55:020533:547.

В соответствии с изменениями законодательства ФСБУ 5/2019, а также с внесением изменения в учетную политику предприятия, расходы по объекту незавершенного строительства отражены в составе Запасов.

На 01.01.2022 года признано расходов на строительство 38 214 тыс.руб. В течении 2022 года были осуществлены расходы на строительство на сумму 200 158 тыс. руб. На 31.12.2022 года расходы на строительство составили – 238 372 тыс.руб.

Также, в составе МПЗ числится офисная техника для выполнения услуг по основному виду деятельности – 10 тыс. руб. и паспорт объекта 1500*2000 мм ПВХ пленка – 4 тыс. руб. Списание МПЗ производится по методу средней себестоимости. Остаток МПЗ на 31.12.2022 года составляет 14 тыс. руб.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022 года составляет:

- Авансы, выданные Поставщикам – 72 200 тыс. рублей
 - Расчеты по налогам, сборам и социальному страхованию – 1,72 тыс. рублей
 - Расчеты с прочими дебиторами – 21 696,12 тыс. рублей
-

Итого дебиторская задолженность: на сумму –93 898 тыс. рублей.

Финансовые вложения.

- 1) Общество по акту приема-передачи векселя от 19.09.2022 г. от ООО «БН-Строй» получило в счет задолженности по генподряду вексель БНС № 08 от 19.09.2022 г. на сумму 1 235 763,56 руб., срок по предъявлению, но не ранее 31.03.2023г.
- 2) Общество предоставило целевой займ для оплаты первоначального взноса за приобретение по договору участия в долевом строительстве нежилого помещения (апартаментов) строительный номер 24, общей приведенной площадью 18,75 кв.м, расположенного на 2 этаже в 10-20 этажном здании Торгово-офисного комплекса секция Б по адресу: пересечение ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан в размере 120 000 руб. по договору №24 договора займа от 30.12.2022г.

Денежные средства.

В 2022г. общество продолжает работать по договору с ПАО СБЕРБАНК Договор № 31270 от 14.10.2021 на предоставление кредитных денежных средств. Согласно которому ПАО СБЕРБАНК открыл Обществу невозобновляемую кредитную линию для финансирования затрат по проекту строительства «Торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

Сформировано покрытие по внутрироссийскому аккредитиву № R952S2201600H от 17.10.2022 в размере 78 486,2 тыс. руб.

Остаток на расчетном счете собственных средств общества 25,979 тыс. руб.

Итого денежных средств на 31.12.2021 года – 1 111 тыс.руб.

Оценочные обязательства и резервы

Резерв по отпускам в 2022 году не начислялся в связи с отсутствием неиспользованных отпусков. Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 40 000тыс. рублей.

Данный раздел пассива баланса изменился в сторону уменьшения на сумму 134 тыс. рублей. Изменения произошли за счет получения убытка от деятельности Общества по итогам 2022 года.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма нераспределенного убытка составляет 2 210 тыс. рублей.

За период с 01.01.2022 по 31.12.2022 дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность Общества перед ПАО СБЕРБАНК по договору № 31270 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.10.2021г. составляет 308 090 тыс.руб.

Краткосрочные обязательства

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022 года составляет:

- Задолженность Поставщикам – 7 649 тыс. рублей
- Расчеты по заработной плате – 175,1 тыс. рублей
- Расчеты с прочими кредиторами – 76,9 тыс.руб.

Итого кредиторская задолженность: на сумму – 7 900 тыс. рублей

Задолженность перед участниками долевого строительства по договорам ДДУ отражаются в составе прочих долгосрочных обязательств и составляют по состоянию на 31.12.2022 года – 5 895 тыс. руб.

Задолженность по предоставленным займам на 31.12.2022 г. составляет - 8 395,13 руб., и задолженность по процентам за использование займов на 31.12.2022 составляет 487,64 руб.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствуют.

Государственная помощь в 2022 году не привлекалась.

В отчетном периоде отсутствуют выданные и полученные обеспечения обязательств.

Стоимость чистых активов за 2021 год соответствует следующим данным:

№ п/п	Показатель	2022
1	Уставный капитал (тыс. рублей)	40 000
2	Сумма чистых активов (тыс.руб)	37 790

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. ниже размера уставного капитала, так как Общество не получило в 2022 году доход по строительству объекта.

Признание финансового результата по строительству объекта будет производиться после завершения строительства, которое планируется в 2023 году.

Отчет о финансовых результатах (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2022
Выручка	2110	3 739
себестоимость продаж	2120	(3 728)
валовая прибыль	2100	11
управленческие расходы	2220	(64)
прибыль от продаж	2200	(53)
проценты к получению	2320	4
проценты к уплате	2330	-
прочие доходы	2340	-
прочие расходы	2350	(85)
прибыль до но	2300	(134)

налог на прибыль	2410	-
текущий налог на прибыль	2411	-
отложенный налог на прибыль	2412	-
прочее	2460	-
чистая прибыль	2400	(134)
совокупный финансовый результат	2500	(134)

В 2022 году выручка получена от реализации ТМЦ путем перевыставления от старого генподрядчика ООО «БН-Строй» на нового генподрядчика ООО «Уралрегионстрой», расходы основного производства и управленческие расходы 64 тыс.руб..

Финансовый результат, полученный, по основной деятельности в 2022 году составил – 0 (ноль) тыс. рублей.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2022 году составила - 85 тыс. рублей.

Совокупный финансовый результат по бухгалтерскому учету, полученный в 2022 году составил (134)тыс. рублей.

Отчет об изменении капитала.

Совокупный финансовый результат Общества за период работы с 01.01.2022 по 31.12.2022 - прибыль в размере 0тыс. рублей.

Величина капитала Общества по состоянию на 31.12.2022 составила сумму – 37 790 тыс. рублей.

Отчет о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на 01.01.2022 – 152 020 тыс. рублей

Прочие поступления денежных средств – 3 776 тыс. рублей
Поступление кредитов, займов – 282 100 тыс. рублей,
в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 156 972 тыс. руб.
Поступление процентов – 4 тыс. руб.
Расчеты с Поставщиками – 118 496 тыс. рублей
Расчеты с работниками по оплате труда – 587 тыс. рублей,
Прочий расход денежных средств – 9 679 тыс. рублей,
Возврат кредитов, займов – 308 027 тыс. рублей,
в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 305888 тыс. руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2022 года – 1 111 тыс. рублей

3. Учет по счетам эскроу

Согласно Ф3-214 «Об участии в долевом строительстве...», в Обществе действуют правила финансирования строительства— через счета эскроу. Деньги дольщиков поступают на специальные счета в банке. Передача средств застройщику будет осуществлена после сдачи дома в эксплуатацию. Средства на этих счетах в учете учитываются на забалансовых счетах.

4. Связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Сделки в 2022г
1	ООО «Строительные активы»	450057, г. Уфа, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2	Учредитель ООО СЗ «Дом-Инвестиции»	Договор купли-продажи № б/н от 24.12.2019г.
2	Канев Владислав Алексеевич	г. Москва, ул. Шипиловская, д.23/2 кв.112	Учредитель, директор ООО СЗ «Дом-Инвестиции»	Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества от 20.04.2022

5. Сведения об учетной политике

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Бухгалтерский учет осуществляется управляющей компанией ООО «Строительные активы».

При принятии к учету объектов основных средств, амортизационные группы по срокам полезного использования устанавливались в соответствии с Классификацией основных средств для определения срока полезного использования, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.07.2016 N 640.

По амортизационным отчислениям - линейным способ.

Малоценные объекты ОС (для целей бухгалтерского учета до 40 000 рублей, для целей налогового учета до 100 000 рублей) при вводе в эксплуатацию учитываются в составе МПЗ.

Способ оценки МПЗ при приеме к учету – по фактической стоимости. При списании оценка материалов и товаров производится по средней стоимости.

Выручка от реализации определяется методом начисления.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса.

Одобрение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2022 году не проводилось.

6. Информация по прекращаемой деятельности

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

В 2023г. Общество не планирует прекращать свою деятельность, связанную со строительством жилых и нежилых зданий.

На момент составления отчетности у Общества есть все возможности для дальнейшей работы расширения рынка оказания работ, услуг.

Предпосылок о существенном снижении выручки нет.

Общество не относится к отраслям экономики, попадающим под санкции, и продолжает свою непрерывную деятельность. Санкции, введенные НАТО против РФ не имеют существенного влияния на нашу деятельность

7. События после отчетной даты

21 марта 2023г. заключили с ПАО «Сбербанк» Дополнительное соглашение № 3 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 31270 от 14.10.2021 на предоставление кредитных денежных средств и заключили новый договор № 160B00FTF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.03.2023г.

Представитель по доверенности



Канев А.Е.

(действующий на основании нотариальной доверенности №03/149-н/03-2022-1-603 от 16.02.2022г.)

Прошито и пронумеровано

21 (двадцать одна) листов

Руководитель _____

