

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕКТР-АУДИТ»**

ИНН /КПП 6674167695/231201001, 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 205,
тел. (918) 113 89 50, e-mail: spektr-audit@rambler.ru, <http://www.spektr-audit66.ru>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

2023

*Учредителю ООО Специализированный
застройщик «Инвест Строй Урал»*

*Директору Управляющей компании
ООО «ТЭН - Девелопмент»
Романовичу Юрию Алексеевичу*

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **ООО Специализированный застройщик «Инвест Строй Урал» (ОГРН 1196658061819, 620063, Свердловская обл., Екатеринбург г, 8 Марта ул., д. 51, офис 605/1)**, 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 **ООО Специализированный застройщик «Инвест Строй Урал»** 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 раскрыта 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 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 руководства компании учредителя 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство компании учредителя общества несёт 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 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 руководством компании учредителя общества и руководством 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
Руководитель аудиторской организации**



Н.Е. Овчинникова /Овчинникова Н.Е./

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «Спектр-аудит»
Место нахождения: 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 205

Телефон/факс: 8(918) 113 89 50

Сведения о внесении в ЕГРЮЛ: основной госуд. рег. № 1056605344872 от 31.10.2005 г.

ООО «Спектр-аудит» является членом СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций №12006055056 от 19.02.2020 г.

Профессиональная ответственность ООО «Спектр-аудит» застрахована на основании Договора (Полиса) о страховании профессиональной ответственности аудиторов № ПАО-0011592398 от 28.12.2022 г. со страховой организацией ООО «Зетта Страхование».

«24» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		41480472		
		6671098940		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью** _____ по ОКПО _____
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** _____ по _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** _____ по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей _____ по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) **620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, д. № 51, оф. 605/1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "СПЕКТР-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6674167695
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1056605344872

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	27 880	372	-
	в том числе:				
	ППА	11501	375	372	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 698 984	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	147	184	128
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	790 624
	в том числе:				
	затраты по строительству объекта долевого участия	11901	-	-	790 624
	Итого по разделу I	1100	1 727 011	556	790 752
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 334 977	1 589 804	-
	в том числе:				
	затраты по строительству объекта долевого участия	12101	2 161 103	1 589 804	-
	товары	12102	173 874	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 896 295	1 001 560	50
	в том числе:				
	Задолженность по ДДУ	12301	4 356 021	824 008	-
	авансы выданные	12302	267 507	104 492	-
	прочая дебиторская задолженность	12303	272 767	73 060	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 886 084	40
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 714 106	796 632	14
	Прочие оборотные активы	1260	8	9	6
	Итого по разделу II	1200	9 945 386	5 274 089	110
	БАЛАНС	1600	11 672 397	5 274 645	790 862

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	1 517 026	1 517 026	789 826
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	39 284	11 615	-
	Итого по разделу III	1300	1 556 310	1 528 641	790 431
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	5 379 422	1 385 558	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	79	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 356 396	824 380	-
	в том числе:				
	обязательства застройщика по ДДУ	14501	4 356 021	824 008	-
	обязательства арендные	14501	375	372	-
	Итого по разделу IV	1400	9 735 818	2 210 017	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	1 505 350	-
	Кредиторская задолженность	1520	380 118	30 637	431
	в том числе:				
	кредиторская задолженность перед поставщиками	15201	114 237	27 177	-
	задолженность по налогам и сборам	15202	2 292	3 181	-
	прочая кредиторская задолженность	15203	689	279	-
	авансы полученные	15203	262 900	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	151	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	380 269	1 535 987	431
	БАЛАНС	1700	11 672 397	5 274 645	790 862



Руководитель

Романович Юрий
Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	ИНН	41480472		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6671098940		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	96 062	433
	Себестоимость продаж	2120	(96 064)	(363)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(2)	70
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(29 479)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2)	(29 409)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	198 286	72 613
	Проценты к уплате	2330	(198 347)	(36 203)
	Прочие доходы	2340	30 427	16 796
	Прочие расходы	2350	(2 738)	(12 752)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	27 626	11 045
	Налог на прибыль	2410	43	(35)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(12)
	отложенный налог на прибыль	2412	43	(23)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	27 669	11 010

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	27 669	11 010
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Романович Юрий
Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

8

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
41480472	
6671098940	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

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	789 826	-	-	-	605	790 431
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	11 010	11 010
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 010	11 010
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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.	3200	1 517 026	-	-	-	11 615	1 528 641
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	27 669	27 669
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	27 669	27 669
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 517 026	-	-	-	39 284	1 556 310

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	790 431	11 011	727 200	1 528 642
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	790 431	11 011	727 200	1 528 642
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	605	11 011	(1)	11 615
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	605	11 011	(1)	11 615
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	1 556 309	1 528 642	790 431



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
41480472		
6671098940		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	294 937	921 163
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	263 713	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	519
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
безвозмездная помощь	4114	28 070	16 796
прочие поступления	4115	-	3 848
поступление на другой счет организации	4116	513	900 000
прочие поступления	4119	2 641	-
Платежи - всего	4120	(1 087 678)	(1 040 103)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(821 157)	(127 080)
в связи с оплатой труда работников	4122	(221)	(173)
процентов по долговым обязательствам	4123	(254 758)	-
налога на прибыль организаций	4124	(12)	-
налог на землю	4125	(7 891)	(3 005)
прочие налоги, взносы, госпошлины	4126	-	(130)
безвозмездная помощь	4127	(173)	(5 867)
перевод на другой счет организации	4128	(513)	(900 000)
прочие платежи	4129	(2 953)	(3 848)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(792 741)	(118 940)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	187 100	-
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	187 100	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 886 044)
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	-	(1 886 044)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	187 100	(1 886 044)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 939 222	3 272 924
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 939 222	3 272 924
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 416 107)	(471 322)
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	(1 416 107)	(471 322)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 523 115	2 801 602
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 917 474	796 618
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	796 632	14
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 714 106	796 632
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Романович Юрий
Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	-	-	-	-	-
Всего	5121	-	-	-	-	-	-
в том числе:							

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель
Романович Юрий
Алексеевич
(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	372	-	(372)	372	(372)	-	-	375	375
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	372	-	(372)	372	(372)	-	-	375	375
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	372	28 252	(372)	(747)	27 505
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Нежилые помещения, офис (8 марта 51) 2023	5241	за 2022г.	-	375	-	(375)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилые помещения, офис (8 марта 51)	5242	за 2022г.	372	-	(372)	-	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
**Романович Юрий
 Алексеевич**
 (расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

21

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	1 698 944	-	-	-	-	-	-	1 698 984	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
выданные займы	5302	за 2022г.	-	-	1 698 944	-	-	-	-	-	-	1 698 944	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	1 886 084	-	-	(1 886 084)	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	40	-	1 886 044	-	-	-	-	-	-	1 886 084	-
в том числе:													
выданные займы	5306	за 2022г.	1 886 084	-	-	(1 886 084)	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	40	-	1 886 044	-	-	-	-	-	-	1 886 084	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	1 886 084	-	1 698 944	(1 886 084)	-	-	-	-	-	1 698 984	-
	5310	за 2021г.	40	-	1 886 044	-	-	-	-	-	-	1 886 084	-

22

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	(1 677 526)						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 589 804	-	1 589 804	2 422 699	(1 677 526)	-	-	X	2 334 977	-	2 334 977	
	5420	за 2021г.	-	-	-	1 601 574	(11 770)	-	-	X	1 589 804	-	1 589 804	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	3 066	(3 066)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	173 874	-	-	-	-	173 874	-	173 874	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	1 589 804	-	1 589 804	84 656	(1 674 460)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	1 601 574	(11 770)	-	-	-	1 589 804	-	1 589 804	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
затраты в незавершенном строительстве	5507	за 2022г.	-	-	-	2 161 103	-	-	-	-	2 161 103	-	2 161 103	
	5527	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель (подпись) _____
Романович Юрий
Алексеевич
 (расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долго- в краткосрочную задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 209 938	8 350 260	-	(824 380)	-	-	-	-	9 735 818
	5571	за 2021г.	-	4 096 944	-	(1 887 366)	-	-	-	-	2 209 578
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 385 558	3 993 864	-	-	-	-	-	-	5 379 422
	5572	за 2021г.	-	3 272 924	-	(1 887 366)	-	-	-	-	1 385 558
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	824 380	375	-	(824 380)	-	-	-	-	375
	5574	за 2021г.	-	824 020	-	-	-	-	-	-	824 020
Обязательства застройщика по ДДУ	5555	за 2022г.	-	4 356 021	-	-	-	-	X	X	4 356 021
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 535 987	359 729	243 800	(1 759 398)	-	-	-	-	380 118
	5580	за 2021г.	431	1 446 307	178 151	(88 902)	-	-	-	-	1 535 987
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	27 177	96 348	-	(9 288)	-	-	-	-	114 237
	5581	за 2021г.	56	27 177	-	(56)	-	-	-	-	27 177
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	262 900	-	-	-	-	-	-	262 900
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	3 181	-	119	(1 008)	-	-	-	-	2 292
	5583	за 2021г.	375	2 806	-	-	-	-	-	-	3 181
кредиты	5564	за 2022г.	1 505 350	63	243 681	(1 749 094)	-	-	-	-	3 181
	5584	за 2021г.	-	1 416 044	178 151	(88 846)	-	-	-	-	1 505 350
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	279	418	-	(8)	-	-	-	-	689
	5586	за 2021г.	-	279	-	-	-	-	-	-	279
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	3 745 925	8 709 989	243 800	(2 583 778)	-	-	-	-	10 115 936
	5570	за 2021г.	431	5 543 251	178 151	(1 976 266)	-	-	-	-	3 745 565

24

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 февраля 2023 г.

22

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	645	-
Расходы на оплату труда	5620	364	208
Отчисления на социальные нужды	5630	86	56
Амортизация	5640	372	-
Прочие затраты	5650	94 597	236
Итого по элементам	5660	96 064	500
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	96 064	500

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



Руководитель _____
**Романович Юрий
 Алексеевич**
 (расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	151	-	-	151
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 февраля 2023 г.

В. Обязательства организации

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на ЭСКРОУ счетах	5801	3 308 755	452 960	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
№00670021/40003205 от 25.08.21., №00680021/40003205 от 25.08.21., №01270021/40003202 от 07.12.21	5811	1 433 325	1 433 325	-



Романович Юрий
Алексеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Романович Юрий
Алексеевич
(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»
за 2022 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	<u>Общие сведения и структура предприятия</u>	3
2.	<u>Пояснения к бухгалтерскому балансу</u>	5
2.1.	<u>Основные средства</u>	5
2.2.	<u>Запасы</u>	5
2.3.	<u>Дебиторская задолженность</u>	6
2.4.	<u>Финансовые вложения</u>	6
2.5.	<u>Денежные средства</u>	7
2.6.	<u>Уставный капитал</u>	8
2.7.	<u>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</u>	8
2.8.	<u>Прочие обязательства</u>	8
2.8.1.	<u>Прочие долгосрочные обязательства</u>	8
2.8.2.	<u>Прочие краткосрочные обязательства</u>	8
2.9.	<u>Заемные средства</u>	9
2.9.1.	<u>Краткосрочные заемные средства</u>	9
2.9.2.	<u>Краткосрочные заемные средства</u>	9
2.10.	<u>Кредиторская задолженность</u>	9
2.11.	<u>Оценочные обязательства</u>	9
3.	<u>Пояснения к отчету о финансовых результатах</u>	10
3.1.	<u>Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг</u>	10
3.2.	<u>Себестоимость продаж</u>	10
3.3.	<u>Прочие доходы и расходы</u>	10
3.4.	<u>Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства</u>	11
3.5.	<u>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</u>	11
4.	<u>Прочие пояснения</u>	11
4.1.	<u>Операции со связанными сторонами</u>	11
4.2.	<u>Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы</u>	12
4.3.	<u>События после отчетной даты</u>	12
4.4.	<u>Информация о совершенных крупных сделках</u>	12
5.	<u>Основные показатели финансового анализа деятельности общества</u>	12

1. Общие сведения и структура Общества.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ». Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ» (далее по тексту Общество).

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Юридический адрес (местонахождение) предприятия: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1. Телефон: 8 (343) 304-60-39; сайт: <https://ten-stroy.ru/proekty/kontsept-proekt-ekaterininskiy-park/>

Дата государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ-УРАЛ 3.1» -11.09.2019 г.

На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы серия 1196658061819 от 11.09.2019 г. предприятие внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1196658061819.

Поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Екатеринбурга г. Екатеринбург 11.09.2019 г. Предприятию присвоен идентификационный номер налогоплательщика 6658534926, КПП 665801001.

Деятельность Общества осуществляется на основании Устава, зарегистрированного в ИФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга 11.09.2019 г. Правовое положение Общества, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации

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

Основными видами финансово-хозяйственной деятельности ООО Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ» (далее – организация) являются:

- услуги заказчика-застройщика,
- другие, незапрещенные и непротиворечащие действующему законодательству Российской Федерации виды деятельности.

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Структура предприятия:

Обособленные подразделения нет.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Численность сотрудников организации:

Численность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Среднесписочная	2	0	0

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999.

Бухгалтерская отчетность за отчетный период сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Учёт ведётся в соответствии с положениями Федерального закона «О бухгалтерском учёте» №402-ФЗ

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена согласно нормативным документам законодательства Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности:

Директор управляющей организации ООО "ТЭН-Девелопмент" – Романович Юрий Алексеевич

Для управления проектами по строительству, в том числе для ведения бухгалтерского и налогового учета Общества:

- по объекту «Комплекс жилых домов с двухуровневой автостоянкой в стилобате - 3.2 очередь строительства: одно секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№4.1 по ПЗУ); одно секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№4.2 по ПЗУ); двух секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 4.3 по ПЗУ); двух секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 4.4 по ПЗУ); двухуровневый стилобат со встроенно-пристроенными помещениями подземно-надземной автостоянкой, мусорокамерой и трансформаторной подстанцией (№ 4.5 по ПЗУ)»,

-по объекту «Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№ 4.1.1 по ПЗУ), односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.1.2 по ПЗУ)»,

-по объекту «Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.3.1 по ПЗУ), односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.3.2 по ПЗУ), Трансформаторная подстанция (№4.3.3 по ПЗУ)», заключен договор № б/н от 31.01.2022 г. с ООО «ТЭН-Девелопмент».

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества аутсорсинговая компания ООО «ТЭН-Девелопмент» исходили из допущения о том, что 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.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 процентов.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Общество не применяет «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

Орган управления Общества

В соответствии со ст. 8.1 Устава Общества высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в п. 8.2 Устава Общества.

Единоличный исполнительный орган – директор (генеральный и т.п.)

ООО «ТЭН-Девелопмент» переданы полномочия единоличного исполнительного органа Общества решением Общего собрания участников от 31.01.2022 года. Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ТЭН-Девелопмент» от 31.01.2022 г.

Аудитором Общества на 2022 год в соответствии с договором 19/08/22 от 23.08.22 г. года является ООО «Спектр-аудит» (ИНН 6674167695, ОГРН 1056605344872, член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский союз аудиторов»).

2. Пояснения к Бухгалтерскому балансу

2.1. Основные средства

Приказом руководителя в учётную политику на 2022 год внесены изменения в связи с вводом в действие новых нормативных актов, влияющих на бухгалтерский учёт и отчётность общества.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Общество не имеет на балансе объектов основных средств.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018).

В связи с вступлением в силу с 01.01.2022 г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику Общества были внесены изменения. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ограниченно ретроспективно (для неоперационной (финансовой) аренды).

Корректировки, связанные с изменением учетной политики Общества, были отражены в учете в межотчетном периоде на 31.12.2021 г. Сравнительных показатели на 31.12.2021

г. бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. были скорректированы путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств и списания активов, не подлежащих квалификации в качестве объектов основных средств в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

В строке 11501 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	ППА	375	372	-
	Итого	375	372	-

2.2. Запасы

К запасам Общества с 2020г. согласно нормам п. 3 ФСБУ 5/2019 относятся в том числе и объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Перечень групп объектов Запасов Общества и движение Запасов в течении 2022 года приведено в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах

МПЗ учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. В составе МПЗ также отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к основным средствам ФСБУ 6/2020, и стоимостью до 100 тыс. рублей за единицу.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются за вычетом резерва под обесценение запасов.

При списании запасов в производство и в иных случаях списания указанные запасы оцениваются по средней стоимости.

В Запасах учитываются затраты по строительству объекта долевого строительства.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Основные средства	-	-	-
2	Товары	173 874	-	-
3	Затраты по строительству объекта долевого участия	2 161 103	1 589 804	-
	Итого	2 334 977	1 589 804	-

Способ оценки материально-производственных запасов при списании в производство и ином выбытии – по средней стоимости.

Иного использования запасов нет. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2022 году не формировался.

2.3 Дебиторская задолженность

По данной строке бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права:

в тыс.руб.

№	Виды краткосрочной задолженности	На 31.12.2022	На31.12.2021	На31.12.2020
1.	Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-
1.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
1.2	Расчеты по авансам выданным	-	-	-
1.3	Беспроцентные займы	-	-	-
1.4	Расчеты по прочим операциям	-	-	-
1.5	Расчеты по ДДУ	-	-	-
2.	Краткосрочная дебиторская задолженность	4 896 295	1 001 560	50
2.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
2.2	Расчеты по авансам выданным	267 507	104 492	-
2.3	Расчеты по налогам и взносам	-	-	-
2.4	Расчеты прочие	272 767	73 060	50
2.5	Расчеты по ДДУ	4 356 021	824 008	-
	Итого	4 896 295	1 001 560	50

Крупнейшими дебиторами являются:

в тыс.руб.

№	Дебитор	Задолженность на 31.12.2022
1	МУП "ВОДОКАНАЛ"	28 163
2	ООО «Е-строй»	205 330

2.4 Финансовые вложения

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций, долговые ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

Финансовые вложения бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного года. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. При исчислении величины резерва на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных

вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений.

В течение 2022 г. и по состоянию на 31.12.2022 г. Общество имеет финансовые вложения в сумме 1 698 983 958,32 рублей.

2.5 Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках.

в тыс.руб.

№	Денежные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Касса	-	-	-
2	Рублевые счета	2 714 106	796 632	14
3	Валютные счета	-	-	-
	Итого	2 714 106	796 632	14

Денежные потоки Общества раскрываются и отражаются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011:

Денежные потоки	Текущие денежные потоки (связаны с формированием прибыли (убытка) от продаж)	Инвестиционные денежные потоки (связаны с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов)	Финансовые денежные потоки (связаны с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящего к изменению величины и структуры капитала и заемных средств)
Поступления	- Выручка от реализации товаров (работ, услуг); - прочее	- возврат займов, предоставленных другим лицам; - прочее	- получение кредитов и займов от других лиц
Платежи	- Платежи поставщикам, подрядчикам; - оплата труда; - уплата налога на прибыль; - уплата процентов по долговым обязательствам	- предоставление займов другим лицам; - уплата процентов по долговым обязательствам, включаемых в стоимость инвестиционных активов	- уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников); - возврат кредитов и займов, полученных от других лиц

2.6 Уставный капитал

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала организации.

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Уставный капитал	1 517 026	1 517 026	789 826

2.7 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке). в тыс.руб.

№	Наименование организации	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Нераспределенная прибыль	39 284	11 615	605

2.8. Прочие обязательства

2.8.1. Прочие долгосрочные обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены прочие, не упомянутые выше и не включенные в другие строки долгосрочные обязательства Общества по договорам долевого участия в строительстве:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Обязательства перед участниками долевого строительства	4 356 021	824 008	-
2	ОА	375	372	

2.9. Заемные средства

2.9.1. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены займы и кредиты, полученные организацией.

Крупнейшими кредитором является:

в тыс.руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Остаток на 31.12.2022 тыс. руб.
1	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.06.2025	2 033 241
2	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.06.2026	1 713 932
3	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.06.2025	1 632 249
	итого			5 379 422

2.10 Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права: в тыс.руб.

№	Кредиторы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Поставщики и подрядчики	114 237	27 177	-
2	Авансы полученные	262 900	-	-
3	Задолженность перед персоналом организации	-	-	-
4	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	-	-	-
5	Задолженность по налогам и сборам	2 292	3 181	-
6	Задолженность участникам (учредителям) по	-	-	-

	выплате дохода			
7	Прочие кредиторы	689	279	431
	Итого	380 118	30 637	431

3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

3.1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки товаров (продукции) или оказания услуг (выполнения работ) покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Структура выручки по видам представлена в таблице ниже: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
1	Вознаграждение заказчика-застройщика	96 062	433
	Итого	96 062	433

Структура выручки по географическим рынкам сбыта представлена в таблице ниже: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2022год	За 2021 год
1	Продукция на внутреннем рынке	96 062	433
2	Продукция на внешнем рынке	-	-
	Итого	96 062	433

3.2. Себестоимость продаж

Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) представлена в таблице ниже: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
1	Маркетинговые мероприятия	(60 090)	-
2	Управление проектом	(31 776)	-
3	Поиск инвесторов	-	-
4	Расходы на оплату труда	(713)	-
5	Отчисления на социальное страхование	-	-
6	Юридические услуги	-	-
7	Аренда помещения	-	-
8	Прочие	(3 485)	(363)
	Итого	(96 064)	(363)

3.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы: в тыс.руб.

№	Наименование видов прочих доходов	За 2022год	За 2021 год
1	Проценты к получению	198 286	72 613
2	Прочие доходы	30 427	16 796
	Итого	228 713	89 409

В составе прочих расходов отражены иные расходы организации.

Прочие расходы:

в тыс.руб.

№	Наименование видов прочих расходов	За 2022 год	За 2021 год
1	Проценты к уплате	(198 347)	(36 203)
2	Прочие расходы	(2 738)	(12 752)
	Итого	(201 085)	(48 955)

3.4. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2022 и 2021 годы соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

в тыс.руб.

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	27 626	11 045
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	43	(35)
Постоянные налоговые активы/(обязательства)	-	-
Увеличение/ (уменьшение) отложенного налогового актива	43	(23)
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	-	(12)

3.5 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) организации.

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	27 669	11 010

4. Прочие пояснения

4.1. Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Связанными сторонами в 2022 году для Общества были:

№№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для)	Место нахождения юридического лица или место жительства	Основание, в силу которого лицо признается	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном
--------	--	---	--	----------------------------	--

	некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	физического лица (указывается только с согласия физического лица)	аффилированны м	(оснований)	капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Медведева Ольга Евгеньевна	*	Участник Общества	30.12.2021	0.000006591843973
2	ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1	Участник Общества	30.12.2021	99.999993408156
3	ООО «ТЭН-Девелопмент»	Екатеринбург г, Московская ул, дом 16, офис 301	Договор управления проектом	31.01.2022	-
4	ООО «ТЭН-Девелопмент»	Екатеринбург г, Московская ул, дом 16, офис 301	Договор о передаче полномочий единоличног о исполнитель ного органа управляюще й организации	31.01.2022	-
5	ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1	Договор займа	23.07.2021	-

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

С учетом требований законодательства ниже раскрываются наиболее существенные операции Общества со связанными сторонами.

Операции со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	За 2022 год	За 2021 год
Реализация продукции, работ, услуг (без НДС, акциза и других обязательных платежей)	-	-
	-	-
Приобретение продукции, работ, услуг	31 280	496
В т.ч. ООО «ТЭН-Девелопмент»	31 280	496

Взаиморасчеты со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Дебиторская задолженность	1 698 984	1 886 084	-
Дебиторская задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:	1 698 984	-	-
Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1 698 984	-	-

В т.ч. ООО «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»	1 698 984	-	-
Дебиторская задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты:	-	1 886 084	-
Займы и кредиты, подлежащие погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты	-	1 886 084	-
В т.ч. ООО «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»	-	1 886 084	-
Кредиторская задолженность	2 990	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-	-
-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	2 990	-	-
ООО «ТЭН-Девелопмент»	2 990	-	-

Конечным владельцем (бенефициаром), контролирующим Общество является Юртаева Ольга Александровна.

4.2. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) создано оценочное обязательство по оплате отпусков на 31.12.2022 г. в размере 151 тыс.руб.

4.3 События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год не происходили.

4.4 Информация о совершенных Обществом крупных сделках

За 2022 год в Обществе крупных сделок не совершалось.

5. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Коэффициент текущей ликвидности - 26,15

Рентабельность – 0,00237 - в связи с тем, что основной вид деятельности общества- деятельность заказчика-застройщика. На 31.12.2022 г. объекты строительства не сданы.

Директор Управляющей Организации

ООО «ТЭН-Девелопмент»

_____/Ю.А. Романович/

14 февраля 2023 г.



Всего пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью

45 (*сорок*) пяти (ов)

Директор ООО «Спектр-аудит»
Овчинникова Н.Е.

Н.Е. Овчинникова

