

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЭМ-ИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЭМ-ИНВЕСТ»** (ОГРН 1185027019297, 140008, Московская область, г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, д. 51, помещение V), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики..

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЭМ-ИНВЕСТ»** по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, 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 за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Генеральный директор несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск,

- искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
 - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
 - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
 - д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

Управляющий партнёр



Г.И. Липаков

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Торнтон Спрингер СНГ»,

ОГРН 1027739085747,

129344, Москва, ул. Енисейская, д. 10, оф. 187,

член «Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО АСС),
ОРНЗ 12006128068

30 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЭМ-ИНВЕСТ"	по ОКПО	32845549		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5027268251		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	140008, Московская обл, Люберцы г, 3-е почтовое отделение ул, д. № 51, пом. V				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ТОРНТОН СПРИНГЕР СНГ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7720201169		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739085747		

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	81 290	101	3 888
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	11501	73 422	-	-
	Завершенные объекты строительства, подлежащие передаче Инвесторам	11502	-	-	3 811
	Расходы Застройщика по организации строительства	11503	7 827	-	77
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	635	3 742	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 607	752	1 152
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	83 531	4 595	5 040
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	6 560	12 456	122 693
	в том числе:				
	Объекты недвижимого имущества для продажи	12101	6 557	12 455	122 693
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 730	-	5 623
	Дебиторская задолженность	1230	49 260	17 806	4 746
	в том числе:				

Обязательства инвесторов по договорам инвестирования	12301	37 370	-	4 490
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	210	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 640	99	52
Прочие оборотные активы	1260	38	-	6
Итого по разделу II	1200	72 438	30 361	133 120
БАЛАНС	1600	155 969	34 956	138 160

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	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 730)	517	217
	Итого по разделу III	1300	(7 230)	1 017	717
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	45 000	-	12 152
	Отложенные налоговые обязательства	1420	347	1 104	1 277
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	45 347	1 104	13 428
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	26 481	27 877	50 064
	Кредиторская задолженность	1520	22 424	4 610	45 253
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 002	348	24 217
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов по строительству	15401	-	-	24 016
	Резерв ежегодных отпусков	15402	1 002	348	201
	Прочие обязательства	1550	67 945	-	4 480
	в том числе:				
	Обязательства по договору инвестирования	15501	67 945	-	-
	Итого по разделу V	1500	117 852	32 834	124 014
	БАЛАНС	1700	155 969	34 956	138 160

Руководитель



Беляев Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЭМ-ИНВЕСТ"	ИНН	32845549		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5027268251		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	14 250	125 517
	Себестоимость продаж	2120	(10 290)	(110 629)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 960	14 888
	Коммерческие расходы	2210	(470)	(1 812)
	Управленческие расходы	2220	(3 657)	(5 594)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(167)	7 482
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	261	8
	Проценты к уплате	2330	(7 832)	(1 244)
	Прочие доходы	2340	17	239
	Прочие расходы	2350	(2 105)	(5 525)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 826)	960
	Налог на прибыль	2410	1 613	(658)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(430)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 613	(228)
	Прочее	2460	(33)	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(8 246)	299

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	(8 246)	299
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Беляев Михаил
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
32845549		
5027268251		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "СЭМ-ИНВЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

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	500	-	-	-	217	717
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	300	300
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	300	300
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-

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	500	-	-	-	517	1 017
За 2022 г.							
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	-	-	-	-	(8 247)	(8 247)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(8 247)	(8 247)
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	500	-	-	-	(7 730)	(7 230)

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	717	300	-	1 017
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	717	300	-	1 017
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	217	300	-	517
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	217	300	-	517
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	(7 230)	1 017	717



Беляев Михаил Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 марта 2023 г.

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


		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЭМ-ИНВЕСТ"	ИНН	32845549		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5027268251		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50 455	75 400
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	49 857	75 373
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	23	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	575	27
Платежи - всего	4120	(79 646)	(56 982)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(63 863)	(52 253)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 415)	(2 002)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 160)	(90)
налога на прибыль организаций	4124	(894)	-
прочие платежи	4129	(10 314)	(2 637)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(29 191)	18 418
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 358	12
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	6 330	12
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	28	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(8 851)	(1 752)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(106)
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	(8 851)	(1 646)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 493)	(1 740)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	50 800	14 633
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	50 800	14 633
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(14 574)	(31 264)
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	(14 574)	(31 264)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	36 226	(16 631)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 542	47
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	99	52
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 641	99
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)


 Беляев Михаил
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЭМ-ИНВЕСТ"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	81 290	101	3 888
Доходные вложения в материальные ценности	1160	635	3 742	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	1 607	752	1 152
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	6 560	12 456	122 693
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 730	-	5 623
Дебиторская задолженность*	1230	49 260	17 806	4 746
Финансовые вложения краткосрочные	1240	210	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 640	99	52
Прочие оборотные активы	1260	38	-	6
ИТОГО активы	-	155 969	34 956	138 160
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	45 000	-	12 152
Отложенные налоговые обязательства	1420	347	1 104	1 277
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	26 481	27 877	50 064
Кредиторская задолженность	1520	22 424	4 610	45 253
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 002	348	24 217
Прочие обязательства краткосрочные	1550	67 945	-	4 480
ИТОГО пассивы	-	163 199	33 939	137 443
Стоимость чистых активов	-	(7 230)	1 017	717

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2022 год

14 марта 2023 год

I. Общие сведения

Полное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЭМ-ИНВЕСТ»

Юридический адрес:

140008, Московская область, г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, д. 51, помещение V

Фактический адрес:

140008, Московская область, г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, д. 51, помещение V

ОКПО: 32845549

ОГРН: 1185027019297

ОКВЭД: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Размер уставного капитала: 500 000 рублей 00 копеек

Размер оплаченного уставного капитала: 500 000 рублей 00 копеек

Учредители и величина доли (100%) – Беляев Михаил Александрович

Генеральный директор – Беляев Михаил Александрович

Главный бухгалтер – Зуева Светлана Михайловна

Прочие сведения о юридическом лице:

В отчетном периоде организация осуществляла предпринимательскую деятельность по реализации готового недвижимого имущества – квартир и нежилых помещений коммерческого назначения после окончания строительства жилого дома с пятью надземными этажами, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Данков, ул. Льва Толстого, д. 22 по договорам купли-продажи. Разрешение на строительство №48-42609101-17-2019 от 31.10.2019 г. Общая площадь объекта: 7681,42 кв.м. Общество также исполняло функции Заказчика-Застройщика при новом строительстве семиэтажного жилого дома с одним подземным этажом, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Данков, ул. Льва Толстого, з/у 17. Разрешение на строительство №48-42609101-22-2022 от 20.09.2022 г. (взамен ранее выданного №48-42609101-16-2022 от 05.07.2022). Общая площадь объекта: 10 490,2 м2. Общество, являясь Застройщиком, осуществляло застройку земельного участка на праве аренды по договору аренды земельного участка у Администрации городского поселения города Данков:

- земельный участок с кадастровым номером 48:03:0000000:11434 площадью 5271 м2 для размещения среднеэтажного многоквартирного жилого дома.

Финансирование нового проекта осуществлялось за счет собственных средств, средств инвесторов по договорам инвестирования, за счет привлеченных займов и банковских кредитов.

II. Пояснение к статьям бухгалтерского баланса

Основные средства (стр. 1150)

Незавершенное строительство отражается на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» и по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 73 422 тыс. руб. Если объект предназначен для перепродажи, то он списывается на счет учета готовой продукции 43 «Квартиры/Нежилые помещения»

Завершенные объекты строительства, подлежащие передаче Инвесторам, отражаются на Счете 08.34 «Завершенные объекты строительства, подлежащие передаче инвесторам» по состоянию на 31 декабря 2022 г. в сумме 0 тыс.руб.

Счет 26 ежемесячно закрывается в Дт 20.33 субсчет «Затраты заказчика-застройщика». Затраты на содержание службы застройщика в течение всего периода строительства накапливаются по Дт 20.33 субсчет «Затраты заказчика-застройщика».

Общехозяйственные расходы при осуществлении нескольких видов деятельности подлежат распределению. В частности, при строительстве объектов и осуществлении деятельности по сдаче в аренду недвижимости, реализации объектов с предыдущего проекта распределение осуществляется пропорционально квадратным метрам строящегося объекта по проектным данным, сданных в аренду или реализованных в отчетном периоде помещений:

- часть, которая относится к затратам заказчика застройщика списывается со счета 26 в дебет счета 20.33 «Затраты заказчика-застройщика»;

- остальная часть относится к расходам текущего периода и списывается в дебет счета 90 «Продажи»

Расходы на содержание застройщика подлежат распределению между стоимостью строительства части квартир (нежилого помещения), остающихся в собственности застройщика для целей последующей продажи по договору купли-продажи, и суммой выручки от оказания услуг привлеченными дольщиками (инвесторами).

Та часть расходов на содержание застройщика, которая приходится на остающиеся в собственности квартиры/нежилые помещения, для целей последующей продажи по договору купли-продажи/сдачи в аренду, включается в их стоимость Дт 43 Кт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», а та часть, которая приходится на квартиры/нежилые помещения, переданные дольщикам (инвесторам) учитывается при формировании финансового результата (п. 9 ПБУ 10/99). Списание расходов на реализацию отражается проводками: Дт 90.02 – Кт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» - учтена в составе расходов себестоимость услуг застройщика.

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства показаны по остаточной стоимости и на 31.12.2022 год составляют 41 тыс. руб. (стр. 1150)

Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160)

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, учитываются в бухгалтерском учете на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Объекты доходных вложений на 31.12.2022 представляют собой объект основных средств – нежилое помещение, переданное в аренду по договору аренды №01А-07/22 от 20.10.2022 г.

В отчетности данный объект показан по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации,

накопленной за весь период эксплуатации. Информация раскрыта в таблице в тыс. руб.:

Наименование основного средства	На 31.12.2022 г.			На 31.12.2021 г.		
	Первоначальная стоимость	Аморти- зация	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Аморти- зация	Остаточная стоимость
Нежилое помещение №7 дома 22 по ул. Льва Толстого, г. Данков	638 тыс. руб.	3 тыс. руб.	635 тыс. руб.	-	-	-
Нежилое помещение №23Г на 1 этаже дома 22 по ул. Льва Толстого, г. Данков	-	-	-	3 742 тыс. руб.	0 тыс. руб.	3 742 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (стр. 1180)

Отложенные налоговые активы (ОНА)	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	200	70
ОНА по расходам будущих периодов	1406	682

За 2022 год ОНА по расходам будущих периодов доначислен в размере 724 тыс. руб. с суммы убытка по данным налогового учета, который будет принят Обществом для целей налогообложения прибыли в последующих отчетных (налоговых) периодах (перенесен на будущее): 3 620 тыс. руб. умножить на ставку налога на прибыль 20% равно 724 тыс. руб.

ОНА по оценочным обязательствам и резервам по состоянию на 31.12.2022 г. доначислен в размере 130 тыс. руб. с суммы резерва на оплату отпусков (для целей налогообложения прибыли данный резерв не формируется).

Запасы (стр. 1210)

Способ оценки материально-производственных запасов – по средней себестоимости.

Остаток материалов на конец 2022 г. – 3 тыс. руб.

Квартиры и нежилые помещения Общества по объектам, введенным в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по Договорам купли-продажи рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям.

Остаток готовой продукции (стр. 12101) – 6 557 тыс. руб. Дебетовый остаток по счету 43 – отражена себестоимость готовой продукции – объекты недвижимого имущества для продажи.

При дальнейшей реализации указанных площадей их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости.

При этом государственная пошлина за регистрацию права собственности включается в стоимость объекта недвижимости, то есть относится на счет 43.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220)

Входной НДС на конец 2022 г. – 11 730 тыс. руб., на конец 2021 г. – 0 тыс. руб.

Раздельный учет «входного НДС» по счету 19 ведется следующим образом:

- при ведении нескольких видов деятельности (строительство и сдача в аренду недвижимости) НДС с общехозяйственных расходов, накопленный на счетах 19.03 и 19.04, ежемесячно распределяется

пропорционально квадратным метрам нового строительства по проектным данным и сдаваемых в аренду площадей недвижимого имущества на счет 19.УЗ «НДС по услугам Застройщика» и на счет 19.ОР «НДС по общехозяйственным расходам» соответственно. При наличии выручки за квартал, накопленный на счете 19.ОР НДС подлежит либо вычету, либо подлежит включению в стоимость приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в зависимости от доли облагаемой или необлагаемой НДС выручки за текущий квартал

- НДС с инвестиционной деятельности ведется на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)»
По окончании строительства, накопленный НДС на счете 19.УЗ распределяется пропорционально квадратным метрам.

- часть НДС, предъявленная по расходам на содержание Застройщика, принимается к налоговому вычету в обычном порядке, поскольку она связана с расходами, направленными на получение дохода, которое облагается НДС

- часть НДС, предъявленная по расходам на содержание Застройщика, которая связана с расходами, направленными на получение дохода в виде вознаграждения, которое не облагается НДС, относится в дебет счета 90.02

- часть НДС, предъявленная по расходам на содержание Застройщика, относящаяся к стоимости строительства квартир, которые остаются в собственности Застройщика для целей последующей продажи по договору купли-продажи, включается в стоимость этих квартир и не принимаются к налоговому вычету
По окончании строительства, накопленный НДС на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» распределяется пропорционально квадратным метрам.

НДС подлежит распределению в момент ввода дома в эксплуатацию:

- часть НДС, приходящаяся на строительство жилых помещений, включается в стоимость строительства
- часть НДС, приходящаяся на строительство нежилых помещений, учитывается в стоимости строительства, если дольщиками (инвесторами) являются лица, которые не являются налогоплательщиками по налогу на добавленную стоимость или освобождены от исполнения обязанностей налогоплательщика по исчислению и уплате налога (п.3 п.2 ст. 170 НК РФ)

- часть НДС, приходящаяся на строительство нежилых помещений, дольщиками (инвесторами) которых являются юридические лица, являющиеся налогоплательщиками по налогу на добавленную стоимость, подлежит передаче дольщикам (инвесторам) по сводной счет-фактуре. Заполнение сводных счет-фактур осуществляется исходя из доли участия дольщика (инвестора) – юридического лица в строительстве.

- НДС, приходящийся на строительство нежилых помещений, которые остаются в собственности застройщика для целей последующей продажи по договору купли-продажи, принимаются к налоговому вычету

Дебиторская задолженность (стр. 1230)

По статье Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. отражена задолженность перед организацией в сумме 49 260 тыс. руб.

Перечень наиболее существенных контрагентов в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса приведена ниже:

Наименование контрагента	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ОТДЕЛ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА (сч. 76.33.4)	37 370	-
ООО «ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ» (сч. 60.02)	115	62
МУП «ДАНКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» (сч. 60.02)	1 027	-
ИП ДЯТЛОВ ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ (сч. 60.02)	7	-
СОЮЗ "МОСОБЛСТРОЙКОМПЛЕКС" (сч. 60.02)	-	8
ПАО КВАДРА (сч. 60.02)	1 027	-
ООО «КЕХ еКоммерц» (сч. 60.02)	2	-
ИП КОЖЕВНИКОВ А.А. (сч. 60.02)	10	-
ИП БЕЛЯЕВ М.А. (сч. 62.01)	9 232	17 031
ООО УК «НОВАЯ ЖИЗНЬ» (сч. 62.01)	-	216
ООО УК «НОВАЯ ЖИЗНЬ» (сч. 76.03)	2	-

ТЕРИЧЕНКОВ ВИТАЛИЙ ВИКТОРОВИЧ (сч. 62.01)	-	396
ООО «ППР» (сч. 60.02)	17	-
ООО «РЕГ.РУ» (сч. 60.02)	6	-
ПАО «РОССЕТИ ЦЕНТР» (сч. 60.02)	327	-
ООО «ТАЙМВЭБ» (сч. 60.02)	2	-
Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль (сч. 68.04.1)	13	-
ООО «ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ» (сч. 76,05)	95	87
ДАНИЛИНА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА (сч. 76.06)	4	-
Прочие дебиторы	4	6
ИТОГО	49 260	17 806

Просроченной дебиторской задолженности у организации нет.

Кредиторская задолженность (стр. 1520):

По статье «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2022 г. (Стр. 1520) отражена задолженность организации в сумме 22 424 тыс.руб.:

Наименование контрагента	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ИП Беляева Татьяна Борисовна (сч. 60.01)	472	982
ИП Зайцева Наталия Викторовна (сч. 60.01)	-	10
ГП "Лицензионное акционерное общество "Квадра" - "Генерирующая компания" (сч. 60.01)	52	86
ОАО «ЛЭСК» (сч. 60.01)	47	-
АО "КВАНТ-ТЕЛЕКОМ" (сч. 60.01)	19	2
ООО УК «НОВАЯ ЖИЗНЬ» (сч. 60.01)	-	40
ООО «СК «СЭМ» (сч. 60.01)	21 230	-
ООО «СЭМ» (сч. 60.01)	148	550
ООО «ТРЕЙД ДОМ» (сч. 60.01)	30	-
Долгополов Дмитрий Вячеславович (сч. 62.02)	30	30
ИП Гаджиев Турал Адил Оглы (сч. 62.02)	-	2 400
Данилина Елена Александровна (сч. 76.06)	8	-
НДФЛ исчисленный налоговым агентом	60	20
Налог на имущество	21	0
Налог на добавленную стоимость	-	307
Налог на прибыль	-	430
Обязательное пенсионное страхование	48	15
Расчеты по социальному страхованию от НС и ПЗ	6	-
Федеральный фонд ОМС	23	8
Расчет с персоналом по оплате труда	219	71
Задолженность перед подотчетными лицами	4	61
Прочие кредиторы	7	-
ИТОГО	22 424	4 610

Просроченной кредиторской задолженности у организации нет.

Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250):

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации;

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	на 31.12.2022 г./тыс.руб.	на 31.12.2021 г./тыс.руб.
Расчетные счета	4 640 тыс. руб.	99 тыс. руб.

Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2022 года уставный капитал Общества составляет 500 тыс. руб., оплачен полностью. Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. составляет (7 730) тыс. руб., на 31.12.2021 г. 517 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410) по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 45 000 тыс. руб., на 31.12.2021 г. составляют 0 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510) по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 26 481 тыс. руб., на 31.12.2021 г. составляют 27 877 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество имеет задолженность по следующим кредитам:

тыс. руб.

Кредитор	Дата выдачи	Срок погашения	Ставка, %	Валюта	Лимит договора	Остаток задолженности на 31.12.2022
Долгосрочные кредиты						
Филиал АКБ «СЛАВИЯ» () в г. Люберцы	27.12.2022	26.12.2024	13,5	RUR	110 000	25 000

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество имеет задолженность по следующим займам:

Кредитор	Дата выдачи	Срок погашения	Ставка, %	Валюта	Лимит договора	Остаток задолженности на 31.12.2022
Долгосрочные займы						
ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ПОДДЕРЖКИ МСП МКК	24.08.2022	20.08.2025	4,8	RUR	20 000	20 000
Краткосрочные займы						
ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ПОДДЕРЖКИ МСП МКК	06.05.2022	04.11.2023	10	RUR	5 000	4 583
ТРЕЙДОМЕД ИНВЕСТ АО	Новация от 04.04.2022	31.12.2023	12-12,5	RUR	21 835	21 835

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам и займам по состоянию на 31.12.2022 года, взятым на цели финансирования затрат на строительство жилого дома по адресу: Липецкая обл., г. Данков, ул. Льва Голстого, 17 и подлежащим включению в стоимость инвестиционного актива составили - 706 тыс. руб. Сумма задолженности по начисленным процентам на 31.12.2022 составляет 63 тыс. руб. (включены в строку 510 бухгалтерского баланса).

Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420) по состоянию на 31.12.2022 года составляют 347 тыс. руб. Организация отражает суммы отложенных налоговых активов/обязательств в развернутом виде. Отложенные налоговые обязательства – часть отложенного налога на прибыль, которая должна увеличить сумму налога на прибыль, запланированного к перечислению в бюджет в следующем за отчетным периоде или в более поздние годы.

В связи с применением обществом разных порядков отражения процентов, которые выплачивает кредиторам компания за пользование заемными денежными средствами для целей налогообложения и бухгалтерского учета образовались временные налогооблагаемые разницы.

Выдержка из Учетной политики организации:

Если Застройщик сам инвестирует строительство, расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива (п.7 ПБУ 15/2008) Дт08.33 Кт66(67). Поскольку в налоговом учете проценты по кредиту в стоимость актива не включаются, в бухгалтерском учете возникают временные разницы и соответствующее им отложенное налоговое обязательство (ОНО): Дт68 «Расчеты по налогу на прибыль» Кт77 (п.12 и п.15 ПБУ 18/02). В налоговом учете проценты по кредитам и займам при расчете налога на прибыль учитываются как внереализационные расходы (пп.2 п.1 ст. 265 НК РФ). Если Застройщик привлекает инвестора учет процентов зависит от того, возмещаются они инвестором или нет. Если инвестор проценты по кредиту не возмещает, сумма процентов относится на прочие расходы (п.7 и 8 ПБУ 15/2008) Дт91.02 Кт66(67).
 ОНО по Внеоборотным активам 141 тыс. руб.
 ОНО по Готовой продукции 71 тыс. руб.
 ОНО по Доходным вложениям в материальные ценности 8 тыс. руб.
 ОНО по Незавершенному производству 127 тыс. руб.

Расшифровка строки баланса 1540. Оценочные обязательства

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Ожидается, что резерв на 31 декабря 2022 г. будет использован полностью 2023 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г. Сума резерва составила 1 002 тыс. руб.

Обязательства перед инвесторами по Договору инвестирования (стр. 15501)

В соответствии с учетной политикой, организация отражает обязательства перед Инвесторами в полной стоимости по Договору Инвестирования и по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 67 945 руб.

По состоянию на 31.12.2022 года к обязательствам по инвестиционному Договору относятся:

- Приобретение в муниципальную собственность городского поселения города Данков жилых помещений (благоустроенных квартир) путем инвестирования строительства многоквартирного жилого дома в сумме 67 945 тыс. руб.

III. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЭМ-ИНВЕСТ» является Застройщиком жилого дома по адресу: Липецкая обл., г. Данков, ул. Льва Толстого, д. 22. Дом сдан в ноябре 2020 года., в 2022 году Общество начало реализацию нового проекта в г. Данков по строительству жилого дома на ул. Льва Толстого, з/у 17

В 2022 году Общество получило выручку:

- от продажи недвижимого имущества (квартир и нежилых помещений) по договорам купли-продажи;

Виды деятельности	На 31.12.2022 г.			На 31.12.2021 г.		
	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль

	(за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)			(за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)		
<i>Деятельность заказчика-застройщика (Экономия Застройщика)</i>	-	-	-	281 тыс. руб.	110 тыс. руб.	171 тыс. руб.
<i>Продажа недвижимого имущества</i>	14 250 тыс. руб.	10 290 тыс. руб.	3 960 тыс. руб.	125 236 тыс. руб.	110 519 тыс. руб.	14 717 тыс. руб.
Итого	14 250 тыс. руб.	10 290 тыс. руб.	3 960 тыс. руб.	125 517 тыс. руб.	110 629 тыс. руб.	14 888 тыс. руб.

Доходы от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи / Экономия Застройщика (если ср(т)ва финансирования превышают затраты на строительство) по договорам инвестирования признаются на более раннюю из дат:

- дата акта прима-передачи объекта недвижимости к договору инвестирования, договору купли-продажи с покупателем
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2022 г.	2021 г.
Расходы на рекламу (ненормируемые)	102 тыс. руб.	249 тыс. руб.
Техническая инвентаризация	-	44 тыс. руб.
Кадастровые работы	-	55,5 тыс. руб.
Изготовление проекта перепланировки	-	32 тыс. руб.
Экспертиза (оценка квартир на соответствие санитарным нормам)	-	14 тыс. руб.
Вознаграждение оператору эл. площадки	-	58 тыс. руб.
Сервис электронных расчетов	22 тыс. руб.	-
Прочие затраты	5 тыс. руб.	26 тыс. руб.
Комиссионное вознаграждение за поиск и содействие в заключении Договора купли-продажи	-	61,5 тыс. руб.
Внесение корректировок в проектную документацию	-	15 тыс. руб.
Эксплуатационные расходы:		
тепловая энергия	234 тыс. руб.	751 тыс. руб.
горячая вода (компонент на тепловую энергию)	5 тыс. руб.	7 тыс. руб.
тех. обслуживание и эксплуатация автоматизированного теплового пункта	-	20 тыс. руб.

ХВС и водоотведение	-	1 тыс. руб.
электроэнергия	-	68 тыс. руб.
Содержание и ремонт общего имущества МКД	102 тыс. руб.	410 тыс. руб.
Итого коммерческие расходы	470 тыс. руб.	1 812 тыс. руб.

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2022 г.	2021 г.
Аренда офиса	831 тыс. руб.	2 451 тыс. руб.
Аренда а/м	634 тыс. руб.	-
Амортизация	31 тыс. руб.	19,5 тыс. руб.
Аудиторские услуги	146 тыс. руб.	-
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	17 тыс. руб.	4 тыс. руб.
Командировочные расходы	152 тыс. руб.	243 тыс. руб.
Обслуживание офисного оборудования	-	24 тыс. руб.
Оплата труда	1 419 тыс. руб.	2 173 тыс. руб.
Прочие затраты	33 тыс. руб.	28,5 тыс. руб.
Представительские расходы	-	10 тыс. руб.
Расходы на канцелярские товары	6 тыс. руб.	17 тыс. руб.
Материальные расходы	75 тыс. руб.	71 тыс. руб.
Содержание служебного а/м	62 тыс. руб.	
Страховые взносы	231 тыс. руб.	364 тыс. руб.
Услуги комиссионеров	-	11 тыс. руб.
Приобретение и обслуживание 1С БИТ. СТРОИТЕЛЬСТВО	7 тыс. руб.	135 тыс. руб.
Услуги связи	13 тыс. руб.	43 тыс. руб.
Итого управленческие расходы	3 657 тыс. руб.	5 594 тыс. руб.

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Проценты к получению	261 тыс. руб.	8 тыс. руб.
СК СЭМ ООО (договора займов)	231 тыс. руб.	8 тыс. руб.

УК НОВАЯ ЖИЗНЬ (договор займа)	22 тыс. руб.	-
ЭНЕРГОМАКС ООО (договор займа)	8 тыс. руб.	-
Проценты к уплате	7 832 тыс. руб.	1 244 тыс. руб.
Беляев Михаил Александрович (договора займов)	-	491 тыс. руб.
ТРЕДОМЕДИНВЕСТ АО (договора займов)	7 814 тыс. руб.	750 тыс. руб.
СК СЭМ ООО (договора займов)	18 тыс. руб.	3 тыс. руб.
Прочие доходы	17 тыс. руб.	239 тыс. руб.
Сдача в аренду недвижимое имущество	16 тыс. руб.	-
Содержание и ремонт МКД	-	180 тыс. руб.
Реализация прочего имущества	-	58 тыс. руб.
Прочее	1 тыс. руб.	1 тыс. руб.
Прочие расходы	2 105 тыс. руб.	5 525 тыс. руб.
Расходы на услуги банков	246 тыс. руб.	399 тыс. руб.
Членские взносы СРО	90 тыс. руб.	69 тыс. руб.
Возмещение процентов по договору генерального подряда	-	3 685 тыс. руб.
Налог на имущество	77 тыс. руб.	-
Аренда помещения	1 415 тыс. руб.	1 191 тыс. руб.
Прочие расходы	280 тыс. руб.	250 тыс. руб.

Информация по расчетам по налогу на прибыль

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – убыток.

Финансовый результат в бухгалтерском учете до налогообложения – 9 826 тыс. руб.

Размер условного дохода по налогу на прибыль – 1 965 тыс. руб.

Размер убытка по данным налогового учета – 3 621 тыс. руб.

Сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 1 764 тыс. руб.

Постоянные разницы связаны с признанием доходов и расходов, не учитываемых для целей налогообложения, нормируемых расходов сверх установленных норм, суммы списанного в расход налога на добавленную стоимость, не подтвержденного счет-фактурой поставщика. Размер постоянного налогового расхода составляет 353 тыс. руб.

Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета составила 4 442 тыс. руб. Величина изменения ОНА, ОНО – 1 613 тыс. руб.

Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- сумма перенесенного на будущее убытка, не использованного в отчетном периоде, но который будет использован в следующих отчетных периодах

- временные разницы, связанные с созданием резервов по отпускам

Налогооблагаемые временные разницы связаны с:

- разницы в отнесении на затраты процентов по заемным средствам

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 9 826 тыс. руб. С учетом отложенного налога на прибыль чистый убыток Общества составил 8 246 тыс. руб.

IV. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет, решения о реорганизации, реконструкции, чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

V. О непрерывности деятельности

Чистые активы Общества составили:

- на 31.12.2020 г. – 717 тыс. руб.

- на 31.12.2021 г. – 1 017 тыс. руб.

- на 31.12.2022 г. – (7 230) тыс. руб.

Общество имеет отрицательные чистые активы. Вместе с тем Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения или необходимости ликвидации. У компании отсутствует намерение прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным.

Общество планирует получать прибыль в будущих периодах, иметь положительные чистые активы, своевременно погашать свои обязательства.

Общество планирует продолжать свою деятельность, однако в РФ с 24.02.2022 г. проводится специальная военная операция на Украине и в связи с этим иностранными организациями были введены санкции против РФ, в деятельности организации может возникнуть угроза непрерывности деятельности. В строительстве поставка большинства импортных материалов и оборудования прекратилась. Данное обстоятельство приводит к неопределенности непрерывности деятельности.

VI. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах

Суммы выданных обеспечений обязательств и платежей по состоянию на 31.12.2022 г.

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения
Средства дольщиков на счетах эскроу	Договора долевого участия, зарегистрированные на 31.12.2022	7 064 тыс. руб.
ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ПОДДЕРЖКИ МСП МКК	Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 2022-904-И от 23.08.2022	6 315 тыс. руб.
ОТДЕЛ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА	Банковские гарантии на обеспечение исполнения Муниципального контракта №	30 871 тыс. руб.

	0846600000322000053 от 22.04.2022	
ОТДЕЛ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА	Банковская гарантия на обеспечение гарантийных обязательств по Муниципальному контракту № 034630004471900003500001 от 25.12.2019	2 569 тыс. руб.
СЛАВИЯ (АО) АКБ	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) юридического лица №Л-ДЗ-011-02/22 от 27.12.2022	1 016 тыс. руб.
ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ООО	Гарантийный депозит по Договору аренды недвижимого имущества № С/К/034/1123-Ю от 15.12.2022	95 тыс. руб.

Сумма полученных обеспечений обязательств и платежей по состоянию на 31.12.2022 г.

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения
ИП Беляев М.А.	Договор купли-продажи недвижимости от 13.12.2021 с отсрочкой платежа; Соглашение к ДКП от 20.12.2022	9 517 тыс. руб.
Денежное обеспечение по договору аренды недвижимого имущества с ФЛ	Договор аренды недвижимого имущества пом. 7 по адресу: Липецкая обл., г. Данков, ул. Льва Толстого, д. 22	8 тыс. руб.
Задолженность участников долевого строительства по внесению денежных средств на счета эскроу	Договора долевого участия, зарегистрированные на 31.12.2022	1 335 тыс. руб.

Генеральный директор



М.А. Беляев

Главный бухгалтер

С.М. Зуева

14.03.2023 г.



thornton
springer

Пронумеровано и прошнуровано
27 (Двадцать семь) листов.
Управляющий партнер ООО
«Торнтон Спрингер СНГ»

Г.И. Дитяков

