

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		Поступило				Выбыло		начислено амортизации		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 марта 2023 г.

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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	488 206	-	(488 206)	-	
в том числе:							
2-я оч Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. С.Перовской, г. Екатеринбург	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	2 887	-	(2 887)	-	
3-я оч Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. С.Перовской, г. Екатеринбург	5242	за 2022г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	
1-я оч Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. С.Перовской, г. Екатеринбург Дом№2	5243	за 2022г.	-	-	-	-	
	5253	за 2021г.	485 318	-	(485 318)	-	
Земельный участок 66:41:0000000:189660 S=9251 г.Екатеринбург ЖК Абрикос 22222	5244	за 2022г.	-	-	-	-	
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
		в том числе:	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
		в том числе:	
	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	151	151	-
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	-	-	-



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2023 г.

4. Запасы
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	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	242 920	-	454 244	(248 695)	-	-	X	448 469	-	
	5420	за 2021г.	508 525	-	589 808	(854 710)	-	-	X	242 920	-	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	1 554	-	-	-	-	-	-	1 554	-	
	5421	за 2021г.	1 554	-	-	-	-	-	-	1 554	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	92 518	-	136 539	(89 278)	-	-	-	139 779	-	
	5423	за 2021г.	-	-	130 889	(38 371)	-	-	-	92 518	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	4 046	-	-	-	-	-	-	4 046	-	
	5425	за 2021г.	18 766	-	-	(14 719)	-	-	-	4 046	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов ДДУ	5507	за 2022г.	144 802	-	317 705	(159 417)	-	-	-	303 090	-	
	5527	за 2021г.	488 206	-	458 217	(801 620)	-	-	-	144 802	-	

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	-	-	-



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

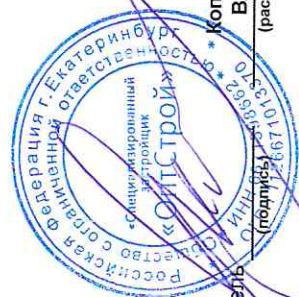
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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				перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	54 971	-	-	(54 971)	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	584 187	337 713	-	(866 929)	-	-	-	-	54 971
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	397 426	-	(397 426)	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	310 435	258 295	-	(568 730)	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	273 752	24 447	-	(298 199)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	593	-	-	(593)	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	258 828	634 803	397	(182 844)	(6 828)	-	-	-	704 356
	5580	за 2021г.	678 056	678 765	8 988	(1 106 076)	(905)	-	-	-	258 828
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	146 964	19 429	245	(120 186)	(6 828)	-	-	-	39 624
	5581	за 2021г.	68 414	118 961	-	(40 206)	(205)	-	-	-	146 964
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	48 351	(58)	58	(47 920)	-	-	-	-	431
	5583	за 2021г.	5 195	43 221	9	(73)	-	-	-	-	48 351
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	94	(94)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	519	(519)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	6 828	-	-	(6 828)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	13 751	-	8 460	(15 383)	-	-	-	-	6 828
прочая	5566	за 2022г.	3 463	-	-	(2 948)	-	-	-	-	515
	5586	за 2021г.	604	3 453	-	106	(700)	-	-	-	3 463
	5567	за 2022г.	53 222	615 432	-	(4 868)	-	-	X	X	663 786
	5587	за 2021г.	590 092	513 130	-	(1 050)	-	-	X	X	53 222
Итого	5550	за 2022г.	313 799	634 803	397	(237 815)	(6 828)	X	X	X	704 356
	5570	за 2021г.	1 262 243	1 016 478	8 988	(1 973 005)	(905)	X	X	X	313 799

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	-	-	-



Руководитель Синистров Дмитрий Владимирович
 (подпись)
 Копылов Дмитрий Владимирович
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	89 279	53 090
Расходы на оплату труда	5620	138	138
Отчисления на социальные нужды	5630	42	42
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 318	1 498
Итого по элементам	5660	90 777	54 768
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(38 371)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	90 777	16 397

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



**Копылов Дмитрий
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 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	12	13	(13)	-	12
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



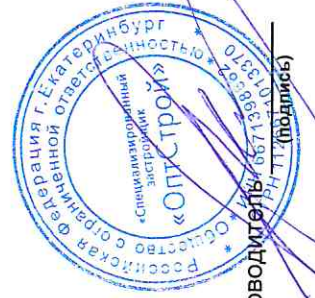
**Копылов Дмитрий
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

28 марта 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					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Копылов Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель ООО «Опт-Строй»
(подпись)

28 марта 2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**К годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год
ООО «Специализированный застройщик «ОптСтрой»**

ОГРН 1126671013370

Сведения об организации

ООО «Специализированный застройщик «ОптСтрой» (далее Общество) создано в 2012 году. Общество является коммерческой организацией.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОптСтрой».

Юридический адрес: 610144, г.Екатеринбург, ул.Сурикова,53 , оф.201

Место фактического нахождения: 610144, г.Екатеринбург, ул.Сурикова,53, оф.201

Организационно-правовая форма – общество с ограниченной ответственностью.

Форма собственности – частная.

Бухгалтерская отчетность не уточнялась.

Аудит проводится 4 год.

Общество состоит на учете в Межрайонной ИФНС №25 по Свердловской области, дата постановки на учет -13.03.2019г. Код постановки на учет (КПП) - 667901001.

Кода экономического субъекта:

1	Код ИНН	6671398662
2	ОКПО	12344911
3	Код территории по ОКАТО	65401390000
4	Код группировки по ОКОГУ	4210014
5	Код собственности ОКФС	16
6	Код организационно-правовой формы	12300
7	Код отрасли по ОКВЭД	71.12, 41.20, 43.11, 43.29, 46.1, 46.90.

Учредители:

1. Копылов Владимир Петрович, доля участия у уставном капитале-100,00%

Размер уставного капитала- 17 000 рублей.

Высшим органом Общества является Собрание учредителей.

Единоличный исполнительный орган- директор Копылов Дмитрий Владимирович.

Среднесписочная численность работников за 2022г.- 1 человек.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Общество не имеет дочерних организаций.

Состав аффилированных лиц

№ п/п	Наименование организации или ФИО аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале
1	Копылов Владимир Петрович	Учредитель	100,00%

Вознаграждение по договорам с аффилированными лицами

№ п/п	Наименование организации или ФИО аффилированного лица	Вид вознаграждения	Сумма вознаграждения (руб)
1	Копылов Владимир Петрович	-	-

Заработная плата управленческого персонала, взносы и НДФЛ на нее.

№п/п	ФИО	Вид вознаграждения	Сумма вознаграждения	НДФЛ	Взносы
1	Копылов Дмитрий Владимирович	Заработная плата	138 490,65	18 004,00	41 824,17

Информация об учетной системе

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете».

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения учета.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется с применением компьютерных программ «1С: Управление строительной организацией 1.3, версия 8.2».

Учетная политика на 2022 год утверждена, исходя из действующих Законов и других нормативных актов РФ, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета.

Основными положениями Учетной политики являются:

- доходы по обычным видам деятельности (строительно-монтажные работы, реализация услуг) определяются для целей бухгалтерского учета по методу начисления;
- выручка от реализации объектов недвижимости определяется для целей бухгалтерского учета на дату перехода права собственности;
- порядок признания доходов и расходов по налогу на прибыль – по методу начисления;
- порядок оценки незавершенного производства – по фактически произведенным затратам;
- порядок списания общехозяйственных (управленческих) и коммерческих расходов – полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности;
- объекты основных средств принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение;
- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Срок полезного использования устанавливается на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства России № 1 от 01.01.2002г.;
- материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение;

- определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на производство, осуществляется по средней себестоимости;
- величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете с учетом положений ПБУ 18/02.
- с 2022г учет основных средств ведется по ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- все объекты основных средства учитываются на балансе по первоначальной стоимости.

Информация об отдельных активах и обязательствах

Основные средства – на 31.12.2022 г. составили 130 193 тыс. руб., в том числе
- основные средства организации – 130 193 тыс. рублей;

Нематериальные активы – отсутствуют.

Материально-производственные запасы –на 31.12.2022 г. составили 448 469 тыс. руб., в т.ч

- строительство объектов ДДУ -303 090 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 12 804 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 704 368 тыс. руб., в т.ч
-обязательства по ДДУ – 663 786 тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения – на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Краткосрочные финансовые вложения – на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Денежные средства

Остаток денежных средств на 31.12.2022 г. составил –452 643 тыс. руб., в т.ч.

-на расчетном счете – 57 643 тыс. руб.;

-депозитные счета -395 000 тыс. руб.

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составил 17 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль

По данным деятельности Общества нераспределенная прибыль на 31.12.22 г. составила 397 136 тыс. руб.

В течении 2022 года дивиденды акционерам Общества не выплачивались.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2022г. непогашенные кредиты и займы отсутствуют.

Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022г. оценочные обязательства составили 12 тыс. руб.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте отсутствуют.

Оценка финансового состояния Общества

Расчет коэффициентов за 2020г. представлен в таблице:

Наименование	Формула расчета по данным баланса и отчета о финансовых результатах (ОтчФР, БухБаланс)	Показатель
Чистые активы, тыс. руб.	стр.1600- (стр.1400+стр.1500- стр.1530)	397 153
Рентабельность продаж, %	стр.2400 ОтчФР ----- стр.2110 ОтчФР+стр.2340 ОтчФР	44
Рентабельность активов, %	стр.2400 ОтчФР ----- стр.1600 БухБал	8

ООО «Специализированный застройщик «ОптСтрой» получает прибыль, финансовое состояние устойчивое.

Повышение ключевой ставки, международная обстановка и наложение санкций на российские предприятия не влияет на непрерывность деятельности Общества в 2023 году.

Копылов Д.В.



28.03.2023г.