

**Общество с ограниченной ответственностью
«БАЛТИНВЕСТГРУП»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ИНВЕСТПРОЕКТ»**

за 2022 год

**Санкт-Петербург
2023**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ИНВЕСТПРОЕКТ»

Мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТПРОЕКТ» (ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ»)), состоящей из:

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за январь – декабрь 2022 года в соответствии с правилами составления годовой 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 указанными 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления годовой 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

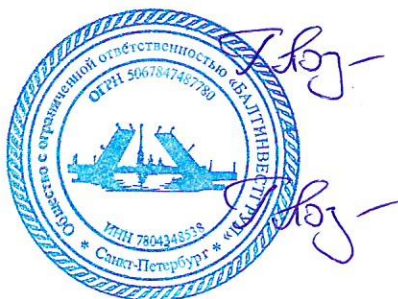
Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках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

Лозовая Галина Ивановна

Генеральный директор
ОРНЗ 21706025804

Лозовая Галина Ивановна

Руководитель аудита
ОРНЗ 21706025804



«03» апреля 2023 года
Исх. № 239/6-23

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью
«БАЛТИНВЕСТГРУП»

Адрес: 197101, г. Санкт-Петербург,
ул. Мира, д. 10, лит. А, пом. 11-Н, оф. 21

Государственный регистрационный номер:
5067847487780

Член Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО
ААС)

Номер в реестре аудиторов и аудиторских
организаций саморегулируемой организации
аудиторов: 12006156914

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ИНВЕСТПРОЕКТ»

Адрес: 196628, г. Санкт-Петербург,
п. Шушары, ул. Ростовская (Славянка тер.),
д. 20, стр. 1, пом. 4-Н

Государственный регистрационный номер:
1187847019051

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТПРОЕКТ"	по ОКПО	24743556	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7806297550	
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)	196634, Санкт-Петербург г, Шушары п, Ростовская (славянка Тер.) ул., д. № 20, стр. 1, пом. 4-Н			
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 "БАЛТИНВЕСТГРУП"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7804348538	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	5067847487780	

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	-	-	-
П.2	Основные средства	1150	144	292	1 154 886
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	144	292	1 154 886
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.4	Запасы	1210	2 340 368	271	2 814
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	84 472	14	161 556
П.5	Дебиторская задолженность	1230	605 293	78 794	63 239
П.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	151 089	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	106 319	2 698	347 279
П.5	Прочие оборотные активы	1260	3	3 115	60 015
	Итого по разделу II	1200	3 136 455	235 981	634 903
	БАЛАНС	1600	3 136 599	236 273	1 789 789

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТПРОЕКТ"	по ОКПО	24743556		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7806297550		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	27 949	102 181
	Себестоимость продаж	2120	(2 106)	(15 996)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	25 843	86 185
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(19 675)	(132 084)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 168	(45 899)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 877	12 691
	Проценты к уплате	2330	(21 356)	(15 719)
	Прочие доходы	2340	16 817	1 246 903
	Прочие расходы	2350	(3 913)	(1 165 368)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(407)	32 608
	Налог на прибыль	2410	(209)	(7 424)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(209)	(7 424)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(616)	25 184

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	(616)	25 184
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
24743556	
7806297550	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТПРОЕКТ"

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

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(5 881)	(5 871)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	25 184	25 184
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	25 184	25 184
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(690)	(690)
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 реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
	3227	X	X	X	X	(690)	(690)

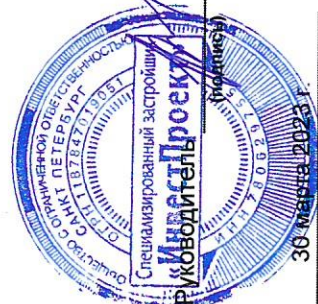
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	18 613	18 623
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(616)	(616)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(616)	(616)
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	10	-	-	-	17 997	18 007

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	18 007	18 623	(5 871)



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТПРОЕКТ"** Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** ИНН _____ по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
24743556		
7806297550		
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	65 480	1 716 836
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	42 664	1 100 743
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	22 816	616 093
Платежи - всего	4120	(2 453 940)	(1 456 495)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 430 607)	(429 803)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 889)	(2 537)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 147)	(20 752)
налога на прибыль организаций	4124	(1 608)	(9 840)
прочие платежи	4129	(4 689)	(993 563)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 388 460)	260 341
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	164 469	217 215
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	18 095	216 114
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	13 374	1 101
прочие поступления	4219	133 000	-
Платежи - всего	4220	-	(661 441)
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	-	(661 441)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	164 469	(444 226)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 339 962	125 434
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 339 962	125 434
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	(12 350)	(286 130)
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	-	(600)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(12 350)	(285 530)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 327 612	(160 696)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	103 621	(344 581)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 698	347 279
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	106 319	2 698
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

30 марта 2026

**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		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						
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	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

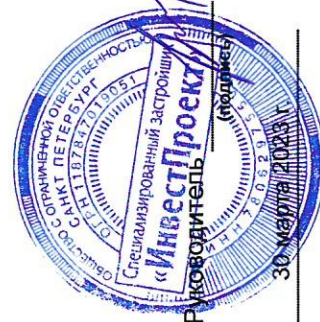
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период					
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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	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.	-	-		-



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	208	(24)	-	-	-	(40)	-	-	208	(64)
	5210	за 2021г.	1 159 532	(4 754)	208	(1 159 532)	11 884	(7 154)	-	-	208	(24)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	301 500	-	-	(301 500)	-	-	-	-	-	-
	5202	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2021г.	858 032	(4 754)	-	(858 032)	11 884	(7 130)	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	208	(24)	-	-	-	(40)	-	-	208	(64)
	5213	за 2021г.	-	-	208	-	-	(24)	-	-	208	(24)
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.	108	-	(108)	-	-
	5250	за 2021г.	108	208	-	(208)	108
в том числе:							
Машины и оборудование	5241	за 2022г.	108	-	(108)	-	-
	5251	за 2021г.	108	208	-	(208)	108

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	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	-	-	-
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	301 500
	5288	-	-	-

Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)



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 коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	151 089	-	-	(151 089)	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	1 068 441	(917 352)	-	-	-	151 089	-
в том числе:	5306	за 2022г.	133 000	-	-	(133 000)	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	647 000	(514 000)	-	-	-	133 000	-
займы выданные	5307	за 2022г.	18 089	-	-	(18 089)	-	-	-	-	-
	5317	за 2021г.	-	-	421 441	(403 352)	-	-	-	18 089	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	151 089	-	-	(151 089)	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	1 068 441	(917 352)	-	-	-	151 089	-

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:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Калабина Марьяна
 Рифкатовна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

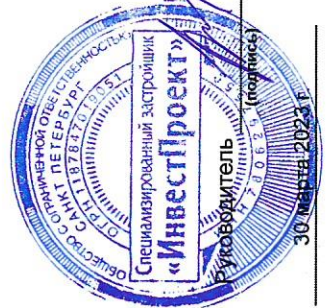
30 марта 2023 г.

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	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														выбыло	выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	271	-	271	2 345 440	(5 343)	-	-	-	-	X	2 340 368	-	2 340 368
	5420	за 2021г.	2 814	-	2 814	11 907	(14 450)	-	-	-	-	X	271	-	271
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	113	-	113	10 915	(3 122)	-	-	-	-	(4 242)	3 664	-	3 664
	5421	за 2021г.	2 814	-	2 814	824	(3 524)	-	-	-	-	-	113	-	113
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	147	-	147	663	(115)	-	-	-	-	(590)	105	-	105
	5423	за 2021г.	-	-	-	147	-	-	-	-	-	-	147	-	147
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	10	-	10	2 333 863	(2 106)	-	-	-	-	-	2 336 599	-	2 336 599
	5425	за 2021г.	-	-	-	10 936	(10 926)	-	-	-	-	-	10	-	10
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	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	-	-	-



Капабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	125 434	2 975 496	-	(1 238 068)	-	-	-	1 862 862	
	5571	за 2021г.	285 530	224 302	-	(384 398)	-	-	-	125 434	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	1 857 362	-	-	-	-	-	1 857 362	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	125 434	1 118 134	-	(1 238 068)	-	-	-	5 500	
	5573	за 2021г.	285 530	224 302	-	(384 398)	-	-	-	125 434	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	92 216	1 038 087	207 950	(82 294)	(229)	-	-	1 255 730	
	5580	за 2021г.	1 510 130	50 017	6 244	(1 474 175)	-	-	-	92 216	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	83 644	34 466	-	(32 742)	(151)	-	-	85 217	
	5581	за 2021г.	1 059 994	44 761	-	(1 021 111)	-	-	-	83 644	
авансы полученные	5562	за 2022г.	1 444	541 914	-	(1 374)	(78)	-	-	541 906	
	5582	за 2021г.	308 687	779	-	(308 022)	-	-	-	1 444	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	6 843	399	1 047	(7 897)	-	-	-	392	
	5583	за 2021г.	2 641	4 325	2	(125)	-	-	-	6 843	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	166 891	-	-	-	-	166 891	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	133	-	40 012	(40 129)	-	-	-	16	
	5585	за 2021г.	16 808	-	6 242	(22 917)	-	-	-	133	
прочая	5566	за 2022г.	152	-	-	(152)	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	122 000	152	-	(122 000)	-	-	-	152	
обязательства перед долевыми	5567	за 2022г.	-	461 308	-	-	-	X	X	461 308	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	217 650	4 013 583	207 950	(1 320 362)	(229)	X	X	3 118 592	
	5570	за 2021г.	1 795 660	274 319	6 244	(1 858 573)	-	X	-	217 650	

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	-	-	-



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	129 896	258
Расходы на оплату труда	5620	2 259	3 090
Отчисления на социальные нужды	5630	411	577
Амортизация	5640	41	7 154
Прочие затраты	5650	39 450	137 011
Итого по элементам	5660	172 057	148 090
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(150 276)	(10)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	21 781	148 080

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



Калабина Марьяна
Рифкатовна
 (расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

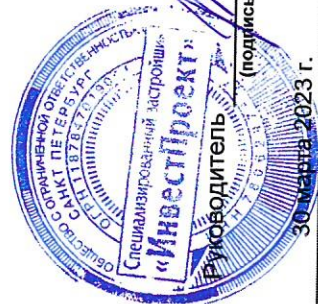


**Калабина Марьяна
Рифатовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
30 марта 2020 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	12 465	-	19 712
в том числе:				
обеспечение обязательств по принятым работам	5801	12 465	-	-
Выданные - всего	5810	5 303 813	-	-
в том числе:				
эскроу счета средства дольщиков	5811	103 342	-	-
Договор залога имущества прав	5812	5 200 471	-	-



Калабина Марьяна
Рифкатовна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
30 марта 2023 г.

ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

1. Применимая концепция подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

2. Сведения об организации

2.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТПРОЕКТ» (далее – Общество, организация).

2.2. Адрес юридического лица: 196634, Санкт-Петербург г, п Шушары, ул. Ростовская (славянка тер.), дом 20, строение 1, помещение 4-Н.

2.3. Дата государственной регистрации: 31.01.2018, основной государственный регистрационный номер – 1187847019051.

2.4. Основной вид деятельности организации - 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

2.5. Участником Общества и его бенефициарным владельцем является:

- Катникова Елена Ильинична – доля в размере 100 % уставного капитала.

Уставный капитал организации не менялся и составляет 10 000,00 руб.

2.6. Среднесписочная численность работников составила:

за 2022 год – 6 человек;

за 2021 год – 3 человек.

2.7. Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Калабина Марьяна Рифкатовна. Уставом Общества не предусмотрено создание контрольных органов в виде ревизионной комиссии (количество участников Общества не превышает 15 человек, п. 6 ст. 32 Федерального закона РФ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

2.8. В 2022 и 2021 годах чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

3. Основные элементы учетной политики организации

3.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

3.2. В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом России.

3.3. Рабочий план счетов Общества разработан на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации, утвержденного Приказом Минфина России № 94н от 31.10.2000 и учитывает специфику хозяйственной деятельности Общества.

3.4. Инвентаризация имущества и обязательств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

3.5. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Актив, удовлетворяющий условиям признания в качестве основного средства (п. 4 ФСБУ 6/2020), относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы стоимостью до 100 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов (материалов) и списываются на затраты по мере отпуска в производство.

3.6. Переоценка основных средств не производится.

3.7. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета (ФСБУ) 6/2020 «Основные средства» отражены Обществом в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020, то есть сравнительные показатели за 2021 год не пересчитывались.

Величина нераспределенной прибыли в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 не изменилась, в связи с отсутствием операций, которые могли бы повлечь данное изменение.

Начало применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» не привело к изменениям в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, в связи с отсутствием соответствующих операций.

3.8. Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. Проверка на обесценение финансовых вложений в виде выданных процентных займов осуществляется по правилам формирования резервов по сомнительным долгам.

3.9. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

3.10. Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается методом начисления (независимо от времени поступления денежных средств) при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Способ признания выручки по мере готовности работы, услуги, продукции или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

В связи с отсутствием продукции (работ, услуг) с длительным циклом изготовления Общество не применяет способ признания выручки «по мере готовности».

3.11. Расходы на оказание услуг по сдаче имущества в аренду и учитываемые на балансовом счете 20 «Основное производство» в конце месяца списываются в дебет счета 90 «Продажи».

К прямым расходам, связанным со сдачей имущества в аренду, относятся:

- амортизационные отчисления по основным средствам;
- стоимость материалов;
- земельный налог;
- страховые взносы;
- расходы на оплату труда персонала.

3.12. Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в конце месяца полностью списываются в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 «Продажи» (в полной сумме за отчетный период включаются в управленческие расходы в отчете о финансовых результатах).

3.13. Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности единовременно в том отчетном периоде, к которому они относятся (способ равномерного включения в состав прочих расходов в течение срока займа (кредита) не применяется).

3.14. Доходы по финансовым вложениям признаются в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» прочими доходами.

3.15. Общество отражает в Отчете о движении денежных средств (в качестве отдельного показателя) свернутый результат по исключению НДС из денежных потоков.

3.16. Уровень существенности ошибок определяется Обществом в каждом конкретном случае с учетом как количественных, так и качественных факторов.

Количественные критерии уровня существенности устанавливаются Обществом в следующих размерах:

- существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению на 5 и более процентов строки бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

3.17. Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, соответственно не имеет прямой обязанности раскрывать информацию по сегментам. Общество приняло решение не раскрывать информацию по сегментам.

3.18. Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях сроком размещения до 3 месяцев.

3.19. Материально-производственные запасы и товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Учет движения материальных запасов ведется на счете 10 «Материалы» в разрезе наименований по местам хранения по средней себестоимости. Метод списания материально-производственных запасов на производство по правилам бухгалтерского и налогового учета предусмотрен по методу «средней».

3.20. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в строке «Прочие оборотные активы».

В бухгалтерском учете данные расходы отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

3.21. В 2022 году Общество начало строительство Аппарт-отеля «Ladozhsky AVENIR», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д.51, лит.3. Затраты организации по строительству отражаются в бухгалтерском балансе в строке 1210 «Запасы», как незавершенное строительство.

3.22. Экономия заказчика-застройщика, возникающая за счет разницы между стоимостью объекта недвижимости, определенной договорами долевого участия и себестоимостью продаваемого по договорам долевого участия объекта недвижимости остается в распоряжении заказчика-застройщика и включается в состав доходов при одновременном выполнении двух условий: ввод в эксплуатацию, построенного объекта и фактическая передача объекта участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

3.23. В соответствии с положениями Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности» Общество в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах данные по дебиторской и кредиторской задолженности раскрывает за минусом дебиторской / кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде, то есть в 2022 году.

4. Информация об активах и обязательствах, выраженных в иностранной валюте

В деятельности Общества отсутствуют активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащие оплате в рублях.

5. Условные активы, условные и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022, на 31.12.2021 и на 31.12.2020 в Обществе отсутствуют условные активы, оценочные и условные обязательства.

6. Информация о получении и использовании государственной помощи

Общество не получало государственную помощь в 2022, 2021 годах.

7. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность, Обществом не принимались решения о прекращении части деятельности Общества.

8. Информация по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам

В деятельности Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, связанные с научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам.

9. Информация о совместной деятельности

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

10. Информация о затратах на освоение природных ресурсов

В деятельности Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, связанные с освоением природных ресурсов.

11. Расшифровка прочих доходов и расходов

В состав прочих доходов включен следующие доходы (тыс.руб.):

№ п/п	Вид прочих доходов	2022 год	2021 год
1	Доходы прошлых лет	10	-
2	Списание кредиторской задолженности	12 131	-
3	Прочие доходы	38	296
4	Реализация основных средств	-	1 220 517
5	Реализация права требования долга после наступления срока платежа	-	3 571
6	Оприходование излишков ТМЦ	4 462	-
7	Оказание услуг	176	19 970
8	Реализация товарно-материальных ценностей	-	2 549
	Итого	18 729	1 246 903

В состав прочих расходов включен следующие расходы (тыс.руб.):

№ п/п	Вид прочих расходов	2022 год	2021 год
1	Комиссия банков	1 748	96
2	Неустойка за просрочку оплаты по решению суда, администрации района, судебные издержки, штрафы	-	166
3	Списание дебиторской задолженности	136	11 903
4	Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	-	25
5	Прочие расходы	2 029	55
6	Расходы, связанные с реализацией основных средств	-	1 147 648
7	Реализация права требования долга после наступления срока платежа	-	2 926
8	Стоимость реализованных товарно-материальных ценностей	-	2 549
	Итого	3 913	1 165 368

12. Расшифровка долгосрочных и краткосрочных заемных средств

Долгосрочные займы и проценты по ним (тыс. руб.):

Показатель	Задолженно по полученным займам на 31.12.2020	Погашены займы в 2021 году	Получены займы, начислены проценты в 2021 году	Задолженно по полученным займам на 31.12.2021	Погашены займы в 2022 году	Получены займы, начислены проценты в 2022 году	Задолженно по полученным займам на 31.12.2022
Долгосрочные займы							
Итого	285 530	384 398	224 301	125 434	1 238 068	1 118 134	5 500
Долгосрочные кредиты							
Итого	-	-	-	-	-	1 857 362	1 857 362
Всего долгосрочные заемные средства	285 530	384 398	224 301	125 434	1 238 068	2 975 496	1 862 862
Проценты по долгосрочным займам							
Итого	16 808	22 917	6 242	133	40 128	40 011	16
Проценты по долгосрочным кредитам							
Итого	-	-	-	-	-	166 891	166 891
Всего процентов	16 808	22 917	6 242	133	40 128	206 902	166 907

Займы и кредиты погашаются Обществом своевременно.

Проценты по долгосрочным займам и кредитам в Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год отражены по строке 1510 «Заемные средства».

13. Информация об обязательствах должника, в обеспечение обязательств которого выданы поручительства

Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г	На 31 декабря 2021 г	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	12 465	-	19 712
в том числе: обеспечение обязательств по принятым работам	12 465	-	19 712
Выданные - всего	5 303 813	-	-
в том числе: По обязательствам ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ» (ИНН 7806297550) дог.залога имущ.прав №ДЗИП01_550F00094-001 от 28.07.2022 с ПАО «Сбербанк России» сроком действия до полного выполнения обязательств	5 200 471	-	-
Эскроу счета средства дольщиков	103 342	-	-

14. Расчеты по налогу на прибыль организаций

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности, информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Данные бухгалтерского учета для расчета налога на прибыль представлены в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Текущий налог на прибыль	-209	- 7 424
Условный расход по налогу на прибыль	0	0
Условный доход по налогу на прибыль	0	0
Отложенный налоговый актив за период (изменение за период)	0	0
Отложенное налоговое обязательство за период (изменение за период)	0	0
Постоянный налоговый расход (+) / доход (-)	0	0

Ставка налога на прибыль в 2022 и 2021 году не менялась и составила 20%. Текущий налог на прибыль организаций, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02, соответствует данным налоговой декларации за 2022 и 2021 годы.

15. Информация об операциях со связанными сторонами Общества

Перечень связанных сторон (без учета управленческого персонала).

№ п/п	Наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество связанного лица	Характер операция	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанного лица в уставном капитале общества, %
1	Катникова Елена Ильинична	Заём Сумма займа – 49 434 тыс.руб. Срок возврата – по 28.02.2022г. Заём погашен полностью в январе 2022 года.	23.12.2021	100%

В 2022 году прибыль Общества не распределялась, дивиденды не выплачивались. В 2021 году выплачены дивиденды в размере 690 тыс.руб.

16. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом организации является генеральный директор, главный бухгалтер.

Вознаграждение управленческому персоналу составило (тыс. руб.):

Управленческий персонал	Вознаграждения управленческому персоналу		
	2022 год	2021 год	2020 год
Генеральный директор	1 071,50	1 471,30	0
Главный бухгалтер	345,00	88,50	0
Итого	1 416,50	1 559,80	0

17. Соблюдение допущения непрерывности деятельности

Руководство уверено, что Общество будет и способно продолжать свою деятельность по ООО «СЗ «ИНВЕСТПРОЕКТ».

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

18. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или на результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют.

Генеральный директор
«30» марта 2023 года



М.Р. Калабина



Пронумеровано, прошито
40 (60) листов

Генеральный директор
Р. В. Ложовая /
03.09.2023 г.

