

ООО "АудитСтрой"

111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8, 2 этаж, комн. 6

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ИнвестАльянс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 раскрыта 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 принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», которая владеет ООО «СтройАктив»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года. Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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 бухгалтерской 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 руководства 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 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, 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 и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Гущина Елена Анатольевна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 01.2024 г. № 4,

руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
ОРНЗ 22006133458

«21» марта 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25.09.2014 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5147746144387

Местонахождение: 188640, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр-т Всеволожский, д.17, ком. 218

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 6

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"	по ОКПО	36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7722856273		
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)
188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 218

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7722611971
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5077746822346

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 350	1 652	2 128
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	518 054	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	49 190	83 273	15 377
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	568 594	84 925	17 505
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	6 430 739	4 463 817	2 124 255
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	6 430 739	4 463 817	2 124 255
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	111	89	478
3.9	Дебиторская задолженность	1230	78 266	25 541	64 838
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	25	20	2
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	10 214	10 208	10 303
	Расчеты по налогам и сборам	12303	50 750	4 425	701
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	17 276	10 888	53 831
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 696 000	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	67 851	337 402	45 299
	в том числе:				

			-	-	-
			-	-	-
3.12	Прочие оборотные активы	1260	3 086	2 187	2 562
	Итого по разделу II	1200	9 276 052	4 829 036	2 237 432
	БАЛАНС	1600	9 844 647	4 913 960	2 254 937

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	230 261	(143 234)	(15 410)
	Итого по разделу III	1300	230 511	(142 984)	(15 160)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	4 370 438	3 201 316	2 094 602
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 039 261	2 987 530	1 964 593
	Долгосрочные займы	14102	178 768	68 251	64 336
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	109 435	86 615	12 394
	Проценты по долгосрочным займам	14105	42 974	58 920	53 280
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	69 083	49 125	13 181
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	62	52	215
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	62	52	215
	Итого по разделу IV	1400	4 439 583	3 250 493	2 107 998
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	5 010 561	1 806 011	161 777
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	20 619	148 619	25 427
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	21 048	52 395	41 324
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 941	474	133
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	462	417	218
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 740	1 218	870
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	65 405	66 018	93 805
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	4 899 346	1 536 869	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	163 991	441	321
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 174 552	1 806 452	162 098
	БАЛАНС	1700	9 844 647	4 913 960	2 254 937

Руководитель

(подпись)

Иванов Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"	ИНН	36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722856273		
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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	745 286	773 919
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(280 023)	(953 124)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	465 263	(179 205)
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(8 264)	(6 973)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	456 999	(186 178)
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	19 024	27 534
4.5	Проценты к уплате	2330	(1 914)	(13)
4.5	Прочие доходы	2340	-	75
	в том числе:		-	-
4.5	Прочие расходы	2350	(7 240)	(1 185)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	-	(75)
	Расходы на услуги банков	23505	(45)	(35)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(200)	(196)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(6 995)	(880)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	466 869	(159 767)
4.6	Налог на прибыль	2410	(93 374)	31 952
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(39 333)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(54 041)	31 952
	Прочее	2460	-	(10)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	373 495	(127 825)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	373 495	(127 825)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Солонен Владимир Иванович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	36535515		
ИНН	7722856273		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"
 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 2021 г.	3100	250	-	-	-	(15 410)	(15 160)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(127 825)	(127 825)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(127 825)	(127 825)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3200	250	-	-	-	(143 234)	(142 984)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	373 495	373 495
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	373 495	373 495
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2023 г.	3300	250	-	-	-	230 261	230 511

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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	-	-	-	-

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЪЯНС"**

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
36535515		
7722856273		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 097 635	2 386 682
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 085 191	2 319 435
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	12 444	67 247
Платежи - всего	4120	(3 320 948)	(3 121 431)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(533 384)	(712 201)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 221)	(3 350)
процентов по долговым обязательствам	4123	(112 638)	(100 033)
налога на прибыль организаций	4124	(44 258)	(4 272)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(3 502)	(3 437)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(2 492 242)	(2 127 754)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4127	(56 145)	(67 330)
прочие платежи	4129	(74 558)	(103 054)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 776 687	(734 749)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	16 568	-
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	11 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 568	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 225 054)	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 370 117	2 948 404
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 370 117	2 948 404
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	(3 207 869)	(1 921 551)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 207 869)	(1 921 551)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 162 248	1 026 853
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(269 551)	292 103
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	337 402	45 299
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	67 851	337 402
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Соловьев Владимир

Иванович

(дифференцировка подписи)

29 февраля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ ИнвестАльянс» за 2023 год

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ ИнвестАльянс» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ ИнвестАльянс» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 218

Адрес для переписки: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 218

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

25.09.2014 ОГРН 5147746144387

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации в отчетном периоде не было

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7722856273 КПП 470301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс ««Заречный Парк»», расположенный по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Финансирование проекта осуществляется с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс ««Заречный Парк»», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, ДОО на 350 мест	№ 47-07-023-2023 от 30.03.2023	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №7.2	№ 47-07-058-2023 от 04.05.2023	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №8	№ 47-RU47504308-057К-2022 от 14.07.2022	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №9	№ 47RU47504308-090К-2021 от 13.08.2021	№ 47-07-138-2023 от 16.11.2023

Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, №13, паркинг на 300 м/м	№ 47-07-059-2023 от 04.05.2023	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №7.1	№ 47-07-057-2023 от 04.05.2023	

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

2 человека

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Солонец Владимир Иванович - Генеральный директор. Избран решением единственного участника Общества от 21.01.2021 г., приказ о вступлении в должность от 22.01.2021 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2214700023723 от 29.01.2021 г., трудовой договор заключен 22.01.2021 г. сроком на 3 года.

Решением единственного участника Общества от 17.01.2024 г. продлены полномочия Солонец Владимир Иванович, трудовой договор заключен 22.01.2024 г. сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа №2 от 22.01.2021 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 01.01.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730476/19 от 24.04.2019 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

отсутствуют

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

отсутствуют

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб. Допускается погрешность до 1 тыс. руб. за счет округления.

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: ООО «АудитСтрой»

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр.8, эт. 2, комн.6

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2023 год	СтройАктив ООО	250 000	100
ИТОГО		250 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение прерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности. Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2023 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с эпликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпуса в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Другие виды основных средств, в том числе:	1 284	1 599	1 912
первоначальная стоимость	2 227	2 227	2 227
накопленная амортизация	(944)	(628)	(314)
ППА, в том числе:	67	53	215
первоначальная стоимость	404	215	215
накопленная амортизация	(337)	(162)	-
ИТОГО	1 350	1 652	2 128

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Другие виды основных средств, в том числе	(314)	-	-	-

Другие виды основных средств накопленная амортизация	(314)	-	-	-
ППА, в том числе	12	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	188	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(176)	-	-	-
ИТОГО	(302)	-	-	-

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№195/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105093	72	80831,52
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№196/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105092	72	80831,52
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№197/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6268	3863	6 636 286,33
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№198/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6248	686	7 465 388,14
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№199/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6278	303	3 297 394,47

ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№200/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105104	5 591	45 025 944,39
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№201/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105095	7 310	8 206 644,60
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№203/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105090	72	80 831,52
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№204/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105091	73	81 954,18
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№206/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105099	10 132	5 737 852,92
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№207/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6273	156	267 993,96
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№208/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:104612	302	44 001,40
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№209/4.4 -08 от 21.08.202	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6264	14 150	92 546 377,00

ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№210/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105087	5 008	41 068 955,36
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№211/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105101	5 013	41 098 779,72
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№212/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105094	3 065	3 440 952,90
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№213/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105105	12 018	33 484 671,78
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№214/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105102	6 116	48 536 942,96
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№215/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105103	6 677	52 228 695,86
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№216/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105100	10 838	77 758 423,18
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№217/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6265	57	97 920,87

ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№219/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105088	4 170	9 311 693,40
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№220/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6250	3 473	5 966 301,43
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№221/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105098	9 285	68 803 614,15
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№222/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105097	308	345 779,28
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№223/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:94697	10 550	74 282 233,50
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№224/4.4 -08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105089	3 261	9 620 667,42
ИТОГО						635 597 963,76

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Предоставленные займы	518 054	-	-
ИТОГО	518 054	-	-

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	518 054	-	-
ИТОГО	518 054	-	-

3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка '80)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	13	11	46
Оценочные обязательства и резервы	142	88	64
Резервы сомнительных долгов	630	-	-
Убытки прошлых лет	26 518	65 851	12 788
Прочие расходы	21 887	17 323	2 479
ИТОГО	49 190	83 273	15 377

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	444	444	507
Готовая продукция и товары для перепродажи	315 346	67 910	379 371
Незавершенное производство, в том числе:	6 114 949	4 395 463	1 744 377
Затраты на проектирование и строительство	4 164 126	2 675 203	951 770
НДС по затратам на проектирование и строительство	671 076	439 966	135 583
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 279 747	1 280 294	657 024
ИТОГО	6 430 739	4 463 817	2 124 255

Движение Запасов за отчетный период (тыс.руб.)

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 538 386	1 290 950
Затраты на проектирование и строительство	2 863 487	1 374 562
НДС по затратам на проектирование и строительство	452 993	221 884
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	5 307 835	5 308 383
ИТОГО	10 162 709	8 195 787

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС инвестиционных издержек по ИДП	22	-	-
НДС по приобретенным услугам	-	-	377
НДС по строительным материалам по ИДП	89	89	101
ИТОГО	111	89	478

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	25	20	2
Покупатели и заказчики, краткосрочная	10 214	10 208	10 303
Налоги и сборы	50 750	4 425	702
Прочие дебиторы, краткосрочная	17 276	10 888	53 831
ИТОГО	81 416	25 541	64 838

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Признание	3 150	-	-
Остаток на конец периода	3 150	-	-

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	2 696 000	-	-
ИТОГО	2 696 000	-	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	2 707 000	11 000	-
ИТОГО	2 707 000	11 000	-

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Депозитные счета	-	330 000	-
Расчетные счета	67 851	7 402	45 299
ИТОГО	67 851	337 402	45 299

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Прочие расходы будущих периодов	504	2	26
Страхование строительно-монтажных работ период с 30.06.2021 по 31.12.2028	2 582	2 185	2 536
ИТОГО	2 592	2 187	2 562

Капитал

3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	230 261	(143 234)	(15 410)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(143 234)	(143 234)	(15 410)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	373 495	-	-
ИТОГО	230 511	(142 984)	(15 160)

3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
СТРОЙАКТИВ ООО	250	250	250
ИТОГО	250	250	250

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Долгосрочные обязательства

3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	178 768	68 251	64 336
Долгосрочные кредиты	4 039 261	2 987 530	1 964 592
Проценты по долгосрочным займам	42 974	58 920	53 280
Проценты по долгосрочным кредитам	109 435	86 615	12 394
ИТОГО	4 370 438	3 201 316	2 094 602

Кредитные средства по кредитному соглашению № № 039A7L от 15.02.2021 г. с Банк АО «АЛЬФА-БАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс ««Заречный Парк»» по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № № 039A7L от 15.02.2021 г. с Банк АО «АЛЬФА-БАНК» используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 119 512.тыс. руб.

3.17. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по обязательствам	-	-	3
Основные средства	13	11	43
Прочие расходы	69 070	49 114	13 135
ИТОГО	69 083	49 125	13 181

3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	62	52	215
ИТОГО	62	52	215

Краткосрочные обязательства

3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 619	148 619	25 427
Расчеты с покупателями и заказчиками	21 048	52 395	41 324
Налоги и сборы	1 941	474	133
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	462	417	218
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 740	1 218	870
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	65 405	66 018	93 805
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	4 899 346	1 536 869	-
ИТОГО	5 010 561	1 806 011	161 771

3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	569	441	321
Оценочные обязательства по страховым взносам	143	-	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	163 279	-	-
ИТОГО	163 991	441	321

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	668 613	89,71	767 920	99,22
Доходы от реализации нежилых помещений	60 145	8,07	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	7 068	0,94	-	-

Доходы от реализации объектов инфраструктуры			7 199	0,93
Доходы от реализации гаражей	9 460	1,26		
ИТОГО	745 286	100	773 919	100

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(75 088)	(311 461)
Себестоимость нежилых помещений	(27 500)	-
Себестоимость кладовых помещений	(5 305)	-
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	(5 999)
Себестоимость гаражей	(30 244)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(141 886)	(635 664)
ИТОГО	(280 023)	(953 124)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Услуги по хранению прочие	(1)	(2)
Обязательное страхование ответственности	(398)	(370)
Аудиторские услуги	(80)	(80)
Прочие материалы	(9)	-
Аренда офисных площадей	(210)	(197)
Страхование от НС-АУП	(46)	(6)
Резервы по отпускам-АУП	(461)	(335)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 365)	(1 378)
Повышение квалификации	-	(32)
Страховые взносы-АУП	(904)	(719)
Взносы в СРО	(707)	(487)
шпошлина	(2)	(13)
Программное обеспечения	(22)	(17)
Бонусы-АУП	(2 000)	(1 400)
Заработная плата-АУП	(1 726)	(1 609)
Тех. поддержка и аренда лицензий	(19)	(14)
Амортизация ОС	(314)	(314)
ИТОГО	(8 264)	(6 973)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	8	-
Себестоимость проданных товаров	138 137	317 460
Расходы на оплату труда	4 084	3 273
Отчисления на социальные нужды	1 052	796
Амортизация	490	476
Прочие расходы	144 516	638 092
ИТОГО	288 287	960 097

27

4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению, в том числе:	19 024	27 534
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	12 168	-
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	6 856	27 534
Проценты к уплате, в том числе:	(1 914)	(13)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(1 907)	-
Процентные расходы	(7)	(13)
Прочие доходы, в том числе:	-	75
Реализация материалов и полуфабрикатов	-	75
Прочие расходы, в том числе:	(7 240)	(1 185)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(202)	(197)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(120)	(850)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(1)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	(6)
Расходы на услуги банков	(45)	(35)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(3 639)	-
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(3 150)	-
Реализация материалов и полуфабрикатов	-	(75)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(83)	(22)

4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

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.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	466 869		
Арендные обязательства	10	2	ОНА
Расходы будущих периодов	(6 592)	(1 318)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	271	54	ОНА
Резервы сомнительных долгов	3 150	630	ОНА
Убытки прошлых лет	(190 073)	(38 015)	ОНА
Прочие расходы	22 820	4 564	ОНА
Основные средства	(13)	(3)	ОНО
Прочие расходы	(99 780)	(19 956)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	(39 333)	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	(54 041)	-

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.

По состоянию на 31.12.2023 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Солонец Владимир Иванович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	508 тыс. рублей – заработная плата 153 тыс. рублей – страховые взносы
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2023 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	СтройАктив ООО / 100%				250	безналичные/долгосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО предоставленные займы	518 554		518 554		Безналичные/долгосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Мортон-PCO ООО по договорам цессии				49 204	безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	50 478	145 048		221 742	безналичные/долгосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 719 564	16 568	2 702 996		безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с покупателями за товары			10 133		безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	434 738	310 531		9 979	безналичные/краткосрочная
	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	67 374	64 539		5 181	безналичные/краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов инвестиционным договорам	4 964 158	5 108 617	428 112		безналичные/краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Заречный Парк» по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1. на земельных участках, арендуемых у Администрации Всеволожского муниципального района:

Объекты учета отсутствуют.

Дата начала строительства: 10.12.2020 г.

Дата окончания строительства: 21.03.2029 г.

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Залог 100% долей Общества, принадлежащих ООО "СтройАктив" договору о залоге № 039A7Z001 от 15.02.2021	250	250	250
Ипотека прав аренды земельных участков по договору ипотеки № 039A7Z002 от 20.02.2021	500	500	500
Договор поручительства ООО «ПИК-Корпорация» договору поручительства № 039A7P001 от 15.02.2021	15 164 000	15 164 000	15 164 000

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 455 579	4 566 623

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2023 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Ленинградская область

5.10. Контролируемые сделки

В 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 25.12.2023 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», которая владеет ООО «СтройАктив»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними действиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоя в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по-нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор
ООО «СЗ ИнвестАльянс»

29.02.2024



Солонец Владимир Иванович

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 44 лист 9

Генеральный директор
ОО «АудитСтрой»



Плутенко Т.Е.