



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
ООО «СЗ ИнвестАльянс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ИнвестАльянс» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 г., 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 ИнвестАльянс» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 г. 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 отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу 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 и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на разделы 5 «Формирование налога на прибыль» и 18 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в которых указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 10 083 тыс. руб. за 2021 год и по состоянию на «31» декабря 2021 года обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 15 160 тыс. руб. Как отмечается в разделе 18 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 18 «Информация о непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. 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 выпуске 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 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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918

Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»


Тяпкина Любовь Александровна, ОРНЗ 21706027795

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«29» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс»

Краткое наименование: ООО «СЗ ИнвестАльянс»

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

Местонахождение: 188640, Ленинградская область, р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 17, комн. 218

Сведения об аудитор

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЪЯНС"	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, д. № 17, ком. 218				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудит.Оценка.Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	1 912	2 227	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.3	Отложенные налоговые активы	1180	15 331	1 336	1
	в том числе:		-	-	-
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	17 244	3 563	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	2 124 255	403 284	-
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	507	-	-
	Незавершенное производство	12102	58 676	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	1 685 701	403 284	-
	Товары	12109	379 371	-	-
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	478	-	46
3.7	Дебиторская задолженность	1230	64 838	243 032	54 796
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2	18	5
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	10 303	17 009	11 537
	Расчеты по налогам и сборам	12303	701	701	701
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	53 831	225 304	42 553
3.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	45 299	574	15 542
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
3.10	Прочие оборотные активы	1260	2 562	19	201
	в том числе:				
		12605	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 237 433	646 908	70 584
	БАЛАНС	1000	2 254 676	650 471	70 586

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(15 410)	(5 327)	(5 618)
	в том числе:				
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	-	-	(5 618)
	Итого по разделу III	1300	(15 160)	(5 077)	(5 368)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.12	Заемные средства	1410	2 094 602	544 599	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 964 593	-	-
	Долгосрочные займы	14102	64 336	537 546	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	12 394	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	53 280	7 053	-
3.13	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 135	1 411	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 107 737	546 009	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.14	Кредиторская задолженность	1520	161 777	109 449	75 948
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	25 427	28 889	11 429
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	41 324	35	35
	Расчеты по налогам и сборам	15203	133	358	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	218	72	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	870	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	93 805	80 095	64 484
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	321	90	6
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	321	90	6
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	162 098	109 539	75 954
	БАЛАНС	1700	2 254 676	650 471	70 586



Руководитель

Солонец Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЪЯНС"	ИНН	36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722856273		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	42	4 560
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	42	4 560
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(6 080)	(4 918)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 038)	(358)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	161	94
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	689
	в том числе:			
		23406	-	-
	Прочие расходы	2350	(6 476)	(58)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 353)	367
	Налог на прибыль	2410	2 270	(75)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 270	(75)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 083)	292

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	(10 083)	292
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Солонец Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 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

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
36535515		
7722856273		
71.12.2		
12300	16	
384		

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 2019 г.	3100	250	-	-	-	(5 618)	(5 368)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	291	291
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	291	291
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 акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	250	-	-	-	(5 327)	(5 077)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 083)	(10 083)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 083)	(10 083)
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 2021 г.	3300	250	-	-	-	(15 410)	(15 160)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(15 160)	(5 077)	(5 368)



Руководитель

**Солонец Владимир
Иванович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

14

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЪЯНС"	ИНН	36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722856273		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	12300	16	
	ответственностью / Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	41 460	129
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	41 289	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	171	129
Платежи - всего	4120	(1 489 352)	(552 643)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(706 302)	(407 046)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 777)	(1 057)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(1 993)	(1 440)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(517 662)	(75 321)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4127	(86 649)	-
прочие платежи	4129	(173 969)	(67 779)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 447 892)	(552 514)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 234	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 234	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 234	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 846 732	537 546
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 846 732	537 546
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 355 349)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 355 349)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 491 383	537 546
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	595 111	(14 968)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	574	15 542
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	45 299	574
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Солонец Владимир
Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.



ООО «Специализированный застройщик ИнвестАльянс»
188640, Ленинградская обл., Всеволожский р-н,
г. Всеволожск, пр-т Всеволожский, д. 17, комн. 218

ОКПО 36535515 ОГРН 5147746144387
ИНН 7722856273 КПП 470301001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"
за 2021 год**

1. Общие сведения.

Полное / сокращенное фирменное наименование юридического лица:

Период	Полное наименование	Сокращенное наименование
с 15.08.2020 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс»	ООО «СЗ ИнвестАльянс»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Период	Адрес юридического лица
с 23.11.2020 г. по настоящее время	188640, Ленинградская обл., р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 17 ком. 218

Сведения о регистрации:

Запись о регистрации Общества внесена в ЕГРЮЛ 25.09.2014г. за основным государственным регистрационным номером 5147746144387.

Реорганизации Общества не было.

Сведения об учете в налоговом органе:

Период	Сведения о налоговом органе	ИНН/КПП
с 23.11.2020 г. по настоящее время	Инспекция Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области	7722856273/470301001

Филиалов (представительств), обособленных подразделений нет.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

Период	Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности	Основание
07.11.2016 г. по 11.01.2021 г.	Генеральный директор Белов Алексей Яковлевич	Решение № 8к/2016 единственного акционера Общества об избрании, Решение единственного участника Общества №05112019 от 05.11.2019 г. о продлении полномочий
с 12.01.2021 по 21.01.2021	Генеральный директор Заболотный Вадим Георгиевич	Решение единственного участника Общества б/н от 11.01.2021 г.

с 22.01.2021 по настоящее время	Генеральный директор Солонец Владимир Иванович	Решение единственного участника Общества б/н от 21.01.2021 г.
---------------------------------	---	---

Сведения о главном бухгалтере:

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе в период с 01.05.2019 г. по настоящее время осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730476/19 от 24.04.2019 г.

Бухгалтерский и налоговый 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.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность составлена в тыс. руб.

В 2021 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

Прочие сведения о юридическом лице:

Списочная численность работников по состоянию на 31.12.2020 года составляет 3 человека.

Уставный капитал ООО «СЗ ИнвестАльянс» составляет 250 000,00 (Двести пятьдесят тысяч) рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Структура уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника, ИНН, адрес	Сумма, руб.	Доля в уставном капитале
с 09.12.2017 по 10.01.2021 г.	Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион" ИНН 7729118074, адрес: 141800, Московская область, ул. Профессиональная, 4	250 000	100%
с 11.01.2021 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив» ИНН 7714859979, адрес: 109004, Москва г, Известковый пер, дом 5, строение 2	250 000	100%

Виды деятельности:

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2);

Дополнительный вид: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество осуществляет предпринимательскую деятельность, исполняя функции Инвестора при завершении строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, микрорайон №1, квартал №1.3, позиция 2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:6251, площадью 8 999 кв. м. на основании Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного жилого дома от 30.12.2019 г. с Правительством Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, ООО «Главстройкомплекс ЛЮ» и Администрацией муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского

муниципального района Ленинградской области. Общество, выполняя функции технического заказчика, является членом саморегулируемых организаций.

Общество, выступая в качестве Инвестора, осуществляет финансирование мероприятий по завершению строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, микрорайон №1, квартал №1.3, позиция 2 в счет приобретения имущественных прав на свободные квартиры общей площадью 7 391,44 кв. м., а также в счет приобретения прав аренды земельных участков общей площадью 122 816 кв.м. без торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Исполняя условия Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного жилого дома от 30.12.2019 г. Общество выполняет функции Технического заказчика по объекту: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Новое Девяткино, мкр. 1, квартал 1.3, позиция 2 на основании Договора, заключенного с Застройщиком ЖСК «Мир» 11 июня 2020 г.

Общество, являясь Застройщиком Жилого квартала «Заречный парк», расположенного в районе Новое Девяткино, начинает комплексную застройку земельных участков, полученных в 2020 году ООО «СЗ ИнвестАльянс» по договорам аренды земельных участков с Администрацией муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области, общей площадью 122 816 кв.м.:

№ пп	Наименование	Номер документа	Дата документа	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	ВРИ
1	Договор №195/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6256)	195/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6256	11 439	ВРИ-жилищное строительство
2	Договор №196/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6262)	196/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6262	6 197	ВРИ-жилищное строительство
3	Договор №197/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6268)	197/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6268	3 863	ВРИ- размещение дорог
4	Договор №198/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6248)	198/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6248	686	ВРИ-жилищное строительство
5	Договор №199/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6278)	199/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6278	303	ВРИ-жилищное строительство
6	Договор №200/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6272)	200/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6272	120	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического обеспечения
7	Договор №201/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6263)	201/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6263	2 347	ВРИ-размещение предприятий розничной торговли
8	Договор №202/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6257)	202/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6257	86	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
9	Договор №203/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6266)	203/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6266	6 270	ВРИ-жилищное строительство
10	Договор №204/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6254)	204/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6254	7 404	ВРИ-жилищное строительство
11	Договор №205/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда	205/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6274	100	ВРИ-размещение объектов инженерно-

	ЗУ (6274)					технического назначения
12	Договор №206/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6253)	206/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6253	5 948	ВРИ-жилищное строительство
13	Договор №207/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6273)	207/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6273	156	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
14	Договор №208/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6270)	208/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6270	456	ВРИ-жилищное строительство
15	Договор №209/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6264)	209/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6264	14 150	ВРИ-жилищное строительство
16	Договор №210/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6255)	210/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6255	205	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
17	Договор №211/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6252)	211/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6252	2 699	ВРИ-размещение предприятий розничной торговли, размещение дорог
18	Договор №212/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6275)	212/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6275	100	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
19	Договор №213/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6276)	213/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6276	12 663	ВРИ-размещение ДОУ
20	Договор №214/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6249)	214/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6249	7 742	ВРИ-жилищное строительство
21	Договор №215/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6277)	215/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6277	6 239	ВРИ-жилищное строительство
22	Договор №216/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6258)	216/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6258	5 513	ВРИ-жилищное строительство
23	Договор №217/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6265)	217/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6265	57	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
24	Договор №218/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6259)	218/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6259	86	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического назначения
25	Договор №219/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6279)	219/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6279	6 114	ВРИ-размещение предприятий розничной торговли
26	Договор №220/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6250)	220/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6250	3 532	ВРИ- размещение дорог
27	Договор №221/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6260)	221/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6260	5 560	ВРИ-жилищное строительство
28	Договор №222/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6271)	222/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6271	100	ВРИ-размещение объектов инженерно-технического

						назначения
29	Договор №223/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6269)	223/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6269	5 599	ВРИ-жилищное строительство
30	Договор №224/4.4-08 от 21.08.2020 Аренда ЗУ (6261)	224/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6261	7 082	ВРИ-жилищное строительство
	ИТОГО				122 816	

2. Раскрытие информации об учетной политике

Учетная политика Общества по налоговому и бухгалтерскому учету утверждена приказом генерального директора N 6 от 30 декабря 2020 года. Учетная политика в новой редакции утверждена в связи с введением с 01.01.2021 г. нового ФСБУ 5/2019 «Запасы», последствия изменения Учетной политики в бухгалтерской отчетности отражает перспективно.

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 ООО «СЗ ИнвестАльянс».

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 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 непрерывности 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.

Учетная политика, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Министерством финансов РФ, и федеральными отраслевыми стандартами в области строительства.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Основные положения учетной политики.

Основные средства.

Учет основных средств производится Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства показаны по остаточной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01 относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Ожидаемый срок использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1, ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений этого объекта.

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Доходные вложения в материальные ценности

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

Запасы

Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В состав запасов Общества включаются:

- А) сырье и материалы;
- Б) инструменты, инвентарь;
- В) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- Г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов А) – В) определяется в порядке, предусмотренном п. 9-16 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности (формирование себестоимости объектов ИДП) складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- Затраты на сопровождение проектирования и строительства;

- Затраты на проектно-изыскательские работы;
- Затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- Проценты по целевым кредитам и займам;
- Прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону «микрорайонные затраты), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

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).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);
- расходы по уплате процентов за пользование заемными средствами, использованными для финансирования строительства объектов ИДП;
- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;
- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);
- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
- затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36.

При отражении стоимости данного вида запасов в отчетности помимо себестоимости незавершенного строительства объектов ИДП в стоимость запасов включается остаток по счету учета НДС, предъявленный поставщиками работ/услуг по созданию ИДП, а также авансы, предварительная оплата, задаток, уплаченные сторонним организациям в связи с созданием данного вида запасов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию, представлен в таблице:

Порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности

№	Показатель	Сторона	Задолженность	
			Долгосрочная	Краткосрочная
1	Задолженность по вложениям в инвестиционные проекты	Инвестор/ Соинвестор	До даты получения ЗОС	Дата получения ЗОС
2	Задолженность по расчетам по привлеченным средствам	с Инвесторами или Соинвесторами		
3	Задолженность по расчетам	с Покупателем ОН	До даты получения ЗОС	Дата получения ЗОС
4		с Участником долевого строительства	До передачи объекта по состоянию на отчетную дату 365 дней и более	До передачи объекта по состоянию на отчетную дату менее 365 дней

Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Учет вложений в инвестиционные проекты

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями 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.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

Финансовый результат от выполнения функций Застройщика рассчитывается по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

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.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП по результатам обмеров БТИ, 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.

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мотоместа, апартаменты.

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

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 расходы 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» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости. Формат регистра включен в Приложение № 4 к настоящей Учетной политике «Формы регистров бухгалтерского учета».

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости 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 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 субсчет «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 субсчет «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 субсчет «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 субсчет «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 субсчет «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов – это расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

К расходам будущих периодов Общества относятся:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение);
- приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа;
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, например, расходы по страхованию, прочие расходы, отвечающие вышеуказанным критериям.

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата).

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

Учет доходов и расходов.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

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

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
 - дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
 - дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, **доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ)**. Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика. Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

Расходы по обычным видам деятельности в отчетности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим расходам относятся затраты, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;
- 44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;
- 44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

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.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В бухгалтерской отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12102 «Незавершенное производство».

Оценочное обязательство на оплату отпусков

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т. е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

Суммы резерва (исчислено) (И) – это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель *(И)* рассчитывается как произведение среднего заработка (*СЗ*) на количество оставшихся дней отпуска (*Д*):

$$И = Д \times СЗ$$

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (Ипм)* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = Ипм - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсви)*:

$$Рсв = Рсви - Рсви$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) – это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитываются с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель *(Рсви)* рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$Рсви = И * Тсв,$$

Показатель *Текущая ставка страховых взносов (Тсв)* определяется как отношение *суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце (ФактСв)*, к *фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот)*:

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (*Сумма резерва за месяц (Р)*);

на оплату страховых взносов/взносов (*Сумма резерва страховых взносов (Рсв)*);

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

Учет расчета по налогу на прибыль

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Текущий налог на прибыль определяется по данным налоговой декларации.

Существенность показателей бухгалтерской отчетности

Учетной политикой Общества предусмотрено, что ошибки прошлых лет, выявленные в отчетном году, последствия исправления которых приводят к корректировке нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) на начало отчетного года в размере более 5 %, отражаются непосредственно на счете по учету нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

В течение 2021г. изменения в учетную политику Общества не вносились.

В учетную политику Общества на 2022 г. будут внесены изменения в связи с введением в действие ряда новых стандартов бухгалтерского учета. Намечено перспективное отражение введения этих стандартов в отчетности.

ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» не применялось.

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

I. Внеоборотные активы

3.1 Нематериальные активы и расходы на НИОКР

Объект учета отсутствует.

3.2 Основные средства

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Основные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2011
Штаб строительства ЖК "Заречный парк" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, мкр.№1, квартал 1,3	2 227	1912

Иное используемое Обществом имущества

В 2021 г. Общество арендовало следующие нежилые помещения:

01.09.2020 Общество заключило с ООО «Большевик» договор аренды № 188/2020 нежилого помещения площадью 17,2 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, д.17 комн. № 218. Арендная плата за арендуемое помещение установлена в сумме 17 200,00 руб. в месяц, в т.ч. НДС 20%

3.3 Отложенные налоговые активы

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (ОНА)	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		1 336
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	18	64
ОНА по расходам будущих периодов (с суммы убытка в налоговом учете, накопленного на конец отчетного периода)	1 318	12 778
ОНА прочие расходы	0	2 479

3.4 Прочие внеоборотные активы

Объект учета отсутствует.

II. Оборотные активы

3.5 Запасы

Учет затрат на строительство Объектов инвестиционно-девелоперского проекта ведется у Застройщика на счете 36 «Затраты по ИДП».

Затраты на проектирование и строительство Объектов инвестиционно-девелоперского проекта в бухгалтерской отчетности отражаются в составе показателя Запасы по отдельной строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Строка 1210 «Запасы»	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	403 284	2 124 255
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности (строка 12101), в т.ч.:	-	507
Строительные материалы	-	507
Незавершенное производство (строка 12102), в т.ч.:	-	58 676
Незавершенное производство		58 676
Затраты на строительство и проектирование (строка 12108), в т.ч.:	403 284	1 685 701
Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36 «Затраты по ИДП»)	71 778	755 768
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	9 936	135 583
Финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического заказчика, в том числе:	19 090	161 386
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (счет 76.05)	19 090	19 090
ПИК-УК ООО (счет 76.05)		142 296
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в т. ч.:	298 428	495 638
Вектор ООО (счет 76.05)	12 485	1 955
ВКС-ИНВЕСТ ООО (счет 60.02)		31 008
ЛОЭКСП ООО (счет 60.02)	935	294
МО Новодевяткинское сельское поселение Администрация (60.02)	20 000	30 000
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО (60.02)	2 493	1 332
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО (счет 60.02)	247 515	351 182
ТГК-1 ПАО (счет 60.02)		464
ТЕПЛОЭНЕРГО ООО (счет 60.02)	15 000	70 000
СОГАЗ АО(счет 60.02)		1 349
СТРОЙКРАФТ ООО(счет 60.02)		8 054
Товары, (строка 12109), в т.ч.:	-	379 371
ОН для продажи	-	379 371

3.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

*Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»
Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям Строка 1220	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		-
НДС по приобретенным услугам	-	377
НДС по приобретенным материалам	-	101

3.7 Дебиторская задолженность

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность Строка 1230	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		243 032
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками, Строка 12302</i>	<i>17 009</i>	<i>10 303</i>
ГрадИнвест ООО	170	170
МИР ЖСК	5 472	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	11 367	10 133
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, Строка 12301</i>	<i>18</i>	<i>2</i>
АТОЛ ОНЛАЙН ООО	-	2
Большевик ООО	17	-
Институт стекла АО	1	-
<i>Расчеты по налогам и сборам Строка 12303</i>	<i>701</i>	<i>701</i>
Налог на прибыль организаций	698	698
Земельный налог	3	3
<i>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению Строка 12304</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний		1
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная Строка 12307</i>	<i>225 304</i>	<i>53 831</i>
МИР ЖСК	182 409	3 150
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	-	1 110
Департамент городского имущества города Москвы	1	1
РосКорп ООО	21	-
Большевик ООО	34	34
МСК ЭНЕРГО АО	42 496	42 496
СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	195	195
АПОЭК СРО	100	100
СК ЛО АССОЦИАЦИЯ	30	330
СРО ЦЕНТРИЗЫСКАНИЯ АССОЦИАЦИЯ	10	17

ЭНЕРГОГАРАНТ САК ПАО Столичный Филиал	7	-
ВКС-ИНВЕСТ ООО	-	101
СТРОЙКРАФТ ООО	-	6 123
УКС МОНОВОДЕВЯТКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВМР ЛО МКП	-	110
Росреестра по Ленинградской области Управление	-	15
УФК по г. Санкт-Петербургу (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)	-	49

3.8 Финансовые вложения

Объект учета отсутствует.

3.9 Денежные средства

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты	574	45 299
Остаток на расчетном счете 40702810601850002335, АО АЛЬФАБАНК	1	45 294
Остаток на расчетном счете 40702810900020000310, ПАО СБЕРБАНК	573	5

3.10 Прочие оборотные активы

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2021
Прочие оборотные активы	19	2 562
НДС по авансам полученным	6	6
Расходы будущих периодов, в т.ч.	13	2 556
- право использования ПО «Диадок»	11	19
- страхование гражданской ответственности	2	2 537

III. Капитал

3.11 Капитал и резервы

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

в тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2019	На 31.12.2020	На 31.12.2021
1.	Уставный капитал	250,00	250,00	250,00
2.	Резервный капитал	-	-	-
3.	Непокрытый убыток	(5 618)	(5 327)	(15 410)

4.	Сумма чистых активов	(5 368)	(5 077)	(15 160)
----	----------------------	---------	---------	----------

Чистые активы Общества на 31.12.2021 г. являются отрицательными (минус 15 160 тыс. руб.).

Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет снижения непокрытого убытка посредством получения прибыли от деятельности Общества при завершении инвестиционно-девелоперского проекта по строительству объектов жилищного строительства по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1 Жилой Комплекс «Заречный парк». Разрешение на строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, объектом обслуживания жилой застройки и многоэтажным отдельно стоящим гаражом» получено 17.02.2021 г.

Источником средств для инвестирования в данный инвестиционно-девелоперский проект на первоначальном этапе является целевой заем от участника Общества, в феврале 2021 года с АО «АЛЬФА-БАНК» заключено кредитное соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование и возмещение ранее понесенных затрат, связанных со строительством жилого комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Новое Девяткино.

Общество планирует заключение договоров участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов: средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (ч.ч. 1, 2 ст. 15.5 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», статья 860.7 ГК РФ). После окончания строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию средства дольщиков, аккумулированные на счетах эскроу будут направлены на погашение долга по кредитному соглашению с АО «АЛЬФА-БАНК». По состоянию на 31.12.2021 г. размер аккумулированных на счетах эскроу средств составил 1 242 988 тыс. руб.

Общество является дочерней компанией ПАО «ПИК СЗ», крупнейшего девелопера, являющегося надежной компанией, получившей в 2019 году статус системообразующего предприятия. ПАО «ПИК СЗ» крайне внимательно относится к своим дочерним компаниям, и предпринимает в случае необходимости все необходимые меры по координации их деятельности, а также осуществляет постоянный контроль и финансовую поддержку.

IV. Долгосрочные обязательства

3.12 Заемные средства

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410), в том числе:	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	544 598	2 094 602
Договор займа от 03.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	364 008	50 667
Договор займа от 15.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	173 538	13 668
Проценты по Договору займа от 03.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	3 526	33 216
Проценты по Договору займа от 15.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	3 526	20 064
АЛЬФА-БАНК АО Договор № 039A7L от 15.02.2021 Кредитная линия		1 964 593
АЛЬФА-БАНК АО Договор № 039A7L от 15.02.2021 Кредитная линия		12 394

3.13 Отложенные налоговые обязательства

Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420), в том числе:	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		1 411
ОНО по прочим расходам (строка 14206) (ОИДП - Проценты по кредитам (капитализируемые))	1 411	13 135

У. Краткосрочные обязательства

3.14 Кредиторская задолженность

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	109 449	161 777
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками, строка 15202</i>	35	41 324
МОСГАЗ АО	35	35
ГОРИЗОНТАЛЬ ООО		27 764
покупатели		13 525
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, строка 15201</i>	28 889	25 427
СЗ ПИК-Регион АО	280	280
Испытательный Центр Стройэксперт ООО	650	-
НПП БЕНТА ООО	80	-
СТРОЙКРАФТ ООО	552	4 261
СК ПАРТНЕР ООО	2 547	-
ЛОВИТЕЛ ООО	-	2 132
ПИК СЗ ПАО	200	2 362
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	-	8 624
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	5	5
ПИК-УК ООО (по вознаграждению за услуги тех.заказчика)	24 575	7 317
Цветочный город ООО	-	324
ЦНС ООО	-	75
ВКС-ИНВЕСТ ООО		47
<i>Расчеты по налогам и сборам (строка 15203)</i>	358	133
НДС	358	130
НДФЛ		3
<i>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (строка 15204)</i>	72	218
<i>Расчеты с разными дебиторами, кредиторами, строка 15209</i>	80 095	93 805
ПИК СЗ ПАО	3 835	3 835
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	680	680
Мортон-РСО ООО (Договор уступки права требования (цессии))	49 204	49 204
ПИК-УК ООО	8 896	-
СТРОЙКРАФТ ООО	8 450	25 640
ПИК СЗ ПАО	4	1

СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	7 167	9 714
ГП-МСК ООО	1 859	1 859
прочие	-	10
СКН НВК ООО		1 488
ЦНС ООО		35
СОГАЗ АО		1 339

3.14 Оценочные обязательства

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	90	321
Резерв на оплату отпусков	90	321

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

4.1 Выручка

В 2021 году Общество осуществляло два вида деятельности:

- функции технического заказчика по завершению строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, микрорайон №1, квартал №1.3, позиция 2
- функции застройщика по комплексной застройке жилого квартала «Заречный парк» - выручка отсутствует, т.к. момент получения Застройщиком данного дохода связан с моментом окончания строительства инвестиционно-девелоперского проекта.

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Выручка	За Январь-Декабрь 2020 г.	За Январь-Декабрь 2021 г.
	4 560	42
Реализация услуг заказчика	4 560	42
Реализация услуг застройщика (вознаграждение по ДДУ)	-	-

4.2 Затраты на производство (Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж», строки 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах)

в тыс. руб.

Наименование показателей	За январь-декабрь 2020 г.	За Январь-Декабрь 2021г.
Материальные затраты	-	
Расходы на оплату труда	947	3 365
Отчисления на социальное страхование	266	938
Амортизация	-	314
Прочие затраты – всего:	3 705	1 463
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 918	6 080

4.3. Расшифровка стр. 2320, 2330, 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	За Январь-Декабрь 2020 г.	За Январь-Декабрь 2021 г.
Проценты к получению		
ПАО Сбербанк Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	94	161
Проценты к уплате	-	-
-	-	-
Прочие доходы, из них:	689	-
Списание кредиторской задолженности	689	-
Доходы от сдачи в аренду земельного участка	-	-
Курсовые разницы по расчетам в условных единицах	-	-
Прочие расходы, из них:	(58)	(6 476)
Услуги банка	47	171
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной к взысканию и суммы НДС	10	-
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь (не принимается к НУ)	-	1 000
Расходы, связанные со строительством, произведенные согласно условиям договоров, по закрытому инвестиционно-девелоперскому проекту	1	-
Госпошлины	-	5 243
Штрафы, пени, неустойки	-	62

5. Формирование постоянных и временных разниц, налог на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(12 353)
2.	Отложенный налог на прибыль	2 270
3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(10 083)

По итогам 2021 г. Обществом получен убыток в размере 10 083 тыс. руб. Убыток обусловлен отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения доходов связан с окончанием строительства.

6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович

Связанные стороны	<i>Операции с ними, осуществленные в отчетном году, а для займов указать также сумму непогашенной задолженности: виды операций (покупка, продажа, заем, переуступка требований, зачет взаимных требований и т.д.); наличие/отсутствие контролируемых сделок, а при иностранном участии и контролируемых задолженностей.</i>
Участники, доля участия, степень контроля	
В отчетном году смена собственника: - до 11.01.2021 г. АО «Специализированный застройщик ПИК – Регион», 100%	Операций не было
- с 11.01.2021 г. ООО "СтройАктив", 100%	Операций не было
Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на Общество, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников	
ПАО «ПИК СЗ»	Оказание Обществу услуг по бухгалтерскому обслуживанию
Степень существенности Общества для учредителей. Здесь и далее одно лицо является существенным по отношению к другому, если числовые данные отчетности первого лица в структуре отчетности второго лица занимают не менее 25 процентов.	
Нет информации	
Сестринские организации, степень существенности сестринской организации	
По участникам АО «Специализированный застройщик ПИК – Регион», ООО "СтройАктив"	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Приобретение товаров и услуг
ООО "ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ"	Приобретение товаров и услуг
ООО «ПИК-УК»	Выполнение для Общества подрядных работ. Финансирование ИДП
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Предоставление Обществу займа
ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	Оказание Обществу услуг
ООО "СЗ СЕРЕДНЕВО"	Приобретение товаров и услуг
АО "ПИК-ИНДУСТРИЯ"	Приобретение товаров и услуг
ООО "ПИК-ПРОЕКТ"	Оказание Обществу услуг
ООО "ПАРК-ПРО"	Приобретение товаров и услуг
ООО "ЛОВИТЕЛ"	Выполнение для Общества подрядных работ.
Участие Общества в других организациях: наименование организации, доля участия, степень контроля, степень значимости организации для Общества	
Нет	
Организации, в отношении которых Общество осуществляет контроль или оказывает значительное влияние косвенно, посредством одного или нескольких посредников;	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с Обществом в силу того, что они имеют собственников, являющихся близкими родственниками.	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с Обществом в силу того, что они имеют общий ключевой управленческий персонал.	
Нет	
ФИО лиц/название организаций, выполняющих функции:	Начисленное вознаграждение
Единоголичного исполнительного органа: Солонец Владимир Иванович	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда 457 тыс. руб., социальное страхование 138 тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют
Единоголичного исполнительного органа:	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда 7

Белов Алексей Яковлевич	тыс. руб., социальное страхование 2 тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют
Единоличного исполнительного органа: Заболотный Вадим Георгиевич	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда 11 тыс. руб., социальное страхование 3 тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют
Сведения о начислении и выплате дивидендов	Сумма – тыс. руб.
Дивиденды не начислялись и не выплачивались	

7. Сведения об операциях со связанными сторонами

в тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ" (агентский по продажам)	-	-	12 561	21 185	-	8 624	безналичны е/ краткосрочная
	ПАО «ПИК СЗ» (договор товарный знак)		-	7 068	9 186		2 118	безналичны е/ краткосрочная
	ПАО «ПИК СЗ» (договор на продажи)	-	-	26 103	26 103	-	-	безналичны е/ краткосрочная
2	ООО "ЛОВИТЕЛ" (договор работы по устройству сетей)	-	-	-	2 132	-	2 132	безналичны е/ краткосрочная
3	ООО "ПАРК-ПРО" (договор купли-продажи МАФ)	-	-	8 157	8 157	-	-	безналичны е/ краткосрочная
4	ПАО «ПИК СЗ» (оказание бухгалтерских услуг)	-	200	920	960	-	240	безналичны е/ краткосрочная
5	ПАО «ПИК СЗ» (услуги по хранению документов)	-	-	-	4	-	4	безналичны е/ краткосрочная
6	ООО "ПИК-ПРОЕКТ" (проектирование рабочей документации)	-	-	1 329	1 329	-	-	безналичны е/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
9	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договоры займа, основной долг)	-	537 546	1 355 349	882 139	-	64 667	безналичны е/ долгосрочная
10	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор займа, %% по займам)	-	7 053		46 227	-	53 280	безналичны е/ долгосрочная
16	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО (приобретение товаров)	-	-	3 573	3 573	-	-	безналичны е/ краткосрочная
17	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО (приобретение товаров)	-	-	5 283	5 283	-	-	безналичны е/ краткосрочная
18	ПИК-УК ООО (финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического Заказчика)	-	8 896	744 677	593 486	142 296	-	безналичны е/ краткосрочная
19	ПИК-УК ООО (вознаграждение технического Заказчика)	-	24 575	103 978	86 721	-	7 317	безналичны е/ краткосрочная
20	ООО "СЗ СЕРЕДНЕВО"	-	6 972	-	2 547	-	9 519	безналичны е/ краткосрочная

8. Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

9. Условные факты и условные обязательства хозяйственной деятельности

Обеспечением выполнения Обществом обязательств Заемщика по Кредитному договору № 039A7L от 15.02.2021 с АО «Альфа-Банк» с лимитом выдачи 15 164 000 тыс. руб. сроком действия с 15.02.2021 по 31.12.2029 г. является:

1. Ипотека прав аренды земельных участков ООО «СЗ ИнвестАльянс», оформленная Договором об ипотеке № 039A7Z002 от 20.02.2021 г., залоговая стоимость - 500 000 тыс. руб
2. Залог 100% долей Общества, принадлежащих ООО "СтройАктив", оформленный договором о залоге доли в уставном капитале ООО «СЗ ИнвестАльянс» Договор №039A7Z001 от 15.02.2021 залога доли, залоговая стоимость – 250 тыс. руб.
3. Договор поручительства ООО «ПИК-Корпорация» № 039A7P001 от 15.02.2021 на сумму

15 164 000 тыс. руб.

10. Неденежные операции

В 2021 году ООО «СЗ ИнвестАльянс» не осуществляло неденежные операции.

11. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства (Приказ № 3 от 27.12.2021 г.). По результатам инвентаризации расхождений между фактическим наличием и данными бухгалтерского учета не выявлено.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

12. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Ленинградская область.

13. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

14. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 г. и дату подготовки отчетности – нет.

15. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

16. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

17. Раскрытие событий после отчетной даты

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации инвестиционно-девелоперского проекта ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 19 «О непрерывности деятельности».

Других событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2022 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

18. Информация о непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. В отчетном году Общество понесло убыток в размере 10 083 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2021 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 15 160 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, краткосрочные обязательства общества не превышают сумму его оборотных активов.

В 2021 году Общество осуществляло деятельность застройщика жилого комплекса Заречный парк. Продолжительность застройки всего комплекса – 7 лет. Окончание строительства первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен лишь на ноябрь 2022 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем имеется разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество 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 продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

19. 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.

Генеральный директор

«16» марта 2022 года



Солонец В.И.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист 16
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А.