

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ИнвестАльянс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 профессиональной этики 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 раздел 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 127 825 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали его оборотные активы на 142 984 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15, 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «29» марта 2022 г.

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;

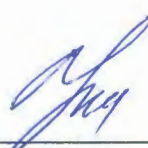
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Гущина Елена Анатольевна - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «АудитСтрой» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007673), руководитель аудита (ОПНЗ 22006133458)

«27» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИнвестАльянс»

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

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

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
	Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"	по ОКПО	36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722856273		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, д. № 17, ком. 218					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	1 652	2 128	2 227
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2	Отложенные налоговые активы	1180	83 273	15 377	1 336
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	84 925	17 505	3 563
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	4 463 817	2 124 255	403 284
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	4 463 817	2 124 255	403 284
3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	89	478	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	25 541	64 838	243 032
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	20	2	18
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	10 208	10 303	17 009
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 425	701	701
	Расчеты по социальному страхованию и	12304			

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	10 888	53 831	225 304
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	337 402	45 299	574
3.7	Прочие оборотные активы	1260	2 187	2 562	19
	Итого по разделу II	1200	4 829 036	2 237 432	646 908
	БАЛАНС	1600	4 913 960	2 254 937	650 471

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.8	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	-	-	-
3.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(143 234)	(15 410)	(5 327)
	Итого по разделу III	1300	(142 984)	(15 160)	(5 077)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	3 201 316	2 094 602	544 599
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 987 530	1 964 593	-
	Долгосрочные займы	14102	68 251	64 336	537 546
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	86 615	12 394	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	58 920	53 280	7 053
3.11	Отложенные налоговые обязательства	1420	49 125	13 181	1 411
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	52	215	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	52	215	-
	Итого по разделу IV	1400	3 250 493	2 107 998	546 009
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.13	Кредиторская задолженность	1520	1 806 011	161 777	109 449
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	148 619	25 427	28 889
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	52 395	41 324	35
	Расчеты по налогам и сборам	15203	474	133	358
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	417	218	72
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 218	870	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	66 018	93 805	80 095
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	1 536 869	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	441	321	90
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 806 452	162 098	109 539
	БАЛАНС	1700	4 913 960	2 254 937	650 471

Руководитель

(подпись)

Солонец Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

30 января 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2022
36535515		
7722856273		
71.12.2		
12300	16	
384		

Организация Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

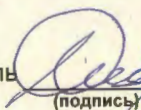
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	773 919	42
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(953 124)	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(179 205)	42
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(6 973)	(6 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(186 178)	(6 038)
4.4	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	27 534	161
	Проценты к уплате	2330	(13)	-
	Прочие доходы	2340	75	-
	Прочие расходы	2350	(1 185)	(6 476)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(75)	-
	Расходы на услуги банков	23505	(35)	(163)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(196)	(61)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(880)	(6 253)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(159 767)	(12 353)
4.5	Налог на прибыль	2410	31 952	2 270
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	31 952	2 270
	Прочее	2460	(10)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(127 825)	(10 083)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(127 825)	(10 083)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)



Солонев Владимир
Иванович
(рашифровка подписи)

30 января 2023 г.

**Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"
Идентификационный номер налогоплательщика
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
по ОКПО 36535515		
ИНН 7722856273		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 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 2020 г.	3100	250	-	-	-	(5 327)	(5 077)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 083)	(10 083)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(10 083)	(10 083)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	250	-	-	-	(15 410)	(15 160)
<u>За 2022 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	-	-	-	-	(127 825)	(127 825)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(127 825)	(127 825)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	250	-	-	-	(143 234)	(142 984)

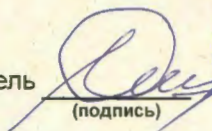
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(142 984)	(15 160)	(5 077)

Руководитель



(подпись)



Солонец Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

30 января 2023 г.

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

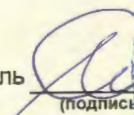
		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"		36535515		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722856273		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, 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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 386 682	41 460
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 319 435	41 289
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	67 247	171
Платежи - всего	4120	(3 121 431)	(1 489 352)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(712 201)	(706 302)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 350)	(2 777)
процентов по долговым обязательствам	4123	(100 033)	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 272)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(3 437)	(1 993)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(2 127 754)	(517 662)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4127	(67 330)	(86 649)
прочие платежи	4129	(103 054)	(173 969)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(734 750)	(1 447 892)
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	1 234

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 948 404	2 846 732
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 948 404	2 846 732
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 921 551)	(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	(1 921 551)	(1 355 349)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 026 853	1 491 383
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	292 103	595 111
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	45 299	574
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	337 402	45 299
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Солонев Владимир
Иванович

(подпись)



30 января 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах

ООО "Специализированный застройщик ИнвестАльянс" за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ИнвестАльянс" сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Специализированный застройщик ИнвестАльянс" (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

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

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 17, ком 218

Адрес для переписки: 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 17, ком 218

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 25.09.2014г. ОГРН 5147746144387

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: не было

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7722856273, КПП 470301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика Жилого квартала «Заречный парк», расположенного в районе Новое Девяткино на, полученных в 2020 году ООО «СЗ ИнвестАльянс» по договорам аренды земельных участках с Администрацией муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области, общей площадью 122 816 кв.м.:

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Заречный парк», расположенный по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Финансирование проекта осуществляется за счет целевых займов и кредитных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Заречный парк», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1 Корпус №2.1, 2.2	№ 47-RU47504101-013К-2021 от 12.02.2021	№47-07-030-2022 от 30.11.2022
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, №11, паркинг на 300 м/м	№ 47-RU47504101-013К-2021 от 12.02.2021	№47-07-031-2022 от 30.11.2022
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №9	№47RU47504308-090К-2021 от 13.08.2021	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №8	№47-RU47504308-057К-2022 от 14.07.2022	

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

45.21 – Производство общестроительных работ

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2 чел.

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

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;

- Генеральный директор Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором

Солонец Владимир Иванович - Генеральный директор. Решение единственного участника Общества от 21.01.2021г., Приказ№ 2 от 22.01.2021 г.

Главный бухгалтер – обязанности исполняет Генеральный директор, Приказ№ 2 от 22.01.2021 г.

Ведение бухгалтерского учета осуществляет специализированная организация ПАО «ПИК-СЗ» на основании Договора №Д730476/19 от 24.04.2019 г.

Лицензии отсутствуют

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

ООО «АудитСтрой», ОГРН 5077746822346, ИНН 7722611971; КПП 772201001
111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр.8, эт. 2, комн.6

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

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

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
11.01.2021 г. по настоящее время	ООО «СтройАктив»	250 000	100

Доля Общества находится в залоге у АО «АЛЬФА-БАНК» в рамках обеспечения по кредитному соглашению № 039A7L от 15.02.2021г.

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

При раскрытии информации об 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.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных

согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	1 912	2 128	Показатель увеличен на 216 тыс. руб. в результате признания ППА
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	15 331	15 377	Показатель увеличен на 46 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр.1100 Итого по разделу I	17 244	17 505	-
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	15 410	15 410	-
Стр. 1300 Итого по разделу III	15 160	15 160	-
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	13 135	13 181	Показатель увеличен на 46 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
стр. 1450 "Прочие обязательства"	-	215	Показатель увеличен на 215 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр. 1400 Итого по разделу IV	2 107 737	2 107 998	-
стр. 1600, 1700 "Баланс"	2 254 676	2 254 937	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

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

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.

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
Сооружения, в том числе:	1 599	1 913	2 227
первоначальная стоимость	2 227	2 227	2 227
накопленная амортизация	(628)	(314)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
ППА, в том числе	53	215	-
первоначальная стоимость	215	215	-
накопленная амортизация	(162)	-	-
ИТОГО:	1 652	2 128	2 227

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

ООО «СЗ ИнвестАльянс» в рамках строительства ЖК «Заречный Парк» арендует следующие земельные участки у МО Всеволожского муниципального района ЛО Администрация на срок до 31.07.2069:

№ пп	Договор	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв м	Кадастровая стоимость
1	№195/4.4-08 от 21.08.202	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105093	72	95 396,40
2	№196/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105092	72	95 396,40
3	№197/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6268	3 863	1 856 199,38
4	№198/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6248	686	1 856 199,38
5	№199/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6278	303	819 866,49
6	№200/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105104	5 591	15 128 295,53
7	№201/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105095	7 310	7 628 569,8
8	№203/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105090	72	95 396,40
9	№204/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105091	73	96 721,35
10	№206/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105099	10 132	13 424 393,4
11	№207/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6273	156	162 798,48
12	№208/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:104612	302	400 134,9

13	№209/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6264	14 150	38 287 494,5
14	№210/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105087	5 008	13 550 796,64
15	№211/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105101	5 013	13 564 325,79
16	№212/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105094	3 065	3 198 572,7
17	№213/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105105	12 018	13 056 715,74
18	№214/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105102	6 116	16 548 856,28
19	№215/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105103	6 677	18 066 826,91
20	№216/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105100	10 838	29 325 785,54
21	№217/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6265	57	59 484,06
22	№219/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105088	4 170	21 130 098,9
23	№220/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:6250	3 473	3 624 353,34
24	№221/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105098	9 285	25 123 631,55
25	№222/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105097	308	321 422,64
26	№223/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:94697	10 550	28 546 506,5
27	№224/4.4-08 от 21.08.2020	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	47:07:0722001:105089	3 261	16 524 041,37

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	65 851	12 788	1 318
Оценочные обязательства и резервы	88	64	18
Проценты по займам	17 323	2 479	-
Резервы сомнительных долгов	-	-	-
Арендные обязательства	11	46	-
ИТОГО:	83 273	15 377	1 336

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство, в том числе:	4 463 817	2 124 255	403 284
-Затраты на проектирование и строительство	2 743 557	1 331 648	78 830
-НДС по затратам на проектирование и строительство	439 966	135 583	6 936
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 280 294	657 024	317 518
ИТОГО:	4 463 817	2 124 255	403 284

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным МПЗ	89	101	-

По приобретенным услугам	-	377	-
ИТОГО:	89	478	-

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (с поставщиками прочими, с поставщиками по аренде ППА)	20	2	18
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная (с покупателями за товары)	10 208	10 303	17 009
Налоги и сборы (прибыль, земельный налог)	4 425	701	701
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по полученному финансированию строительства, с разными дебиторами и кредиторами по ИДП, по договорам цессии)	10 888	53 831	225 304
Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	-	1	-
ИТОГО:	25 541	64 838	243 032

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	337 402	45 299	574
ИТОГО:	337 402	45 299	574

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы будущих периодов	2 187	2 556	13
НДС по авансам полученным	-	6	6
ИТОГО:	2 187	2 562	19

Капитал**3.8. Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(143 234)	(15 410)	(5 327)
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	(142 984)	(15 160)	(5 077)

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО "СтройАктив"	250	250	250
ИТОГО:	250	250	250

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

Долгосрчные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрчные банковские кредиты	2 987 530	1 964 593	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	86 615	12 394	-
Долгосрчные займы	68 251	64 336	537 546
Проценты по долгосрочным займам	58 920	53 280	7 053
ИТОГО:	3 201 316	2 094 602	544 599

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

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

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	49 114	13 135	1 411
Основные средства	11	43	-
Проценты по арендным обязательствам	-	3	-
ИТОГО:	49 125	13 181	1 411

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде (счет 76.07)	52	215	-
ИТОГО:	52	215	-

Краткосрочные обязательства

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, с поставщиками и подрядчиками прочие, по вознаграждению за услуги)	148 619	25 427	28 889
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, за кладовые помещения, за нежилую недвижимость, по аренде)	52 395	41 324	35
Налоги и сборы (НДФЛ, НДС, имущество)	474	133	358
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	417	218	72
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 218	870	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по ИДП, с комиссионером, с инвесторами)	66 018	93 805	80 095
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная (по гаражам, по квартирам, по нежилым помещениям)	1 536 869	-	-
ИТОГО:	1 806 011	161 777	109 449

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	441	321	90
ИТОГО:	441	321	90

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- продажа квартир;
- продажа объектов инфраструктуры.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	767 920	99,22	-	-
Доходы от реализации Объектов инфраструктуры	5 999	0,78	-	-
Реализация услуг заказчика	-	-	42	100
ИТОГО:	773 919	100	42	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	(311 461)	-
Себестоимость Объектов инфраструктуры	(5 999)	-
Себестоимость прочих работ и услуг	-	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и инфраструктуры	(635 664)	-
ИТОГО:	(953 124)	-

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация собственных основных средств	(314)	(314)
Аренда офисных площадей	(197)	(205)
Аудиторские услуги	(80)	(50)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 378)	(800)
Расходы на оплату труда	(3 009)	(3 036)
Резерв на оплату отпусков	(335)	(329)

Страхование от несчастных случаев	(6)	(6)
Страховые взносы	(719)	(781)
Налоги (земельный, на имущество)	-	(25)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(14)	(25)
Прочие	(921)	(509)
ИТОГО:	(6 973)	(6 080)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат, тыс. руб:

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	317 460	-
Расходы на оплату труда	3 344	3 365
Отчисления на социальные нужды	725	787
Амортизация	314	314
Прочие расходы	638 254	1 614
ИТОГО расходов по обычным видам деятельности:	960 097	6 080

4.4. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	27 534	161
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	27 534	-
Проценты к уплате	(13)	-
Проценты по ППА	(13)	-
Прочие доходы, из них:	75	-
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	-
Реализация имущественных прав	-	-
Прочие расходы, из них:	(1 185)	(6 476)
Расходы на услуги банков	(35)	(163)
Штрафы, пени, неустойки	(196)	(61)
Прочие расходы	(955)	(6 253)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения			
убыток текущего периода, строка 2300 ОФР	(159 767)		
оценочные обязательства и резервы	120	24	ОНА
Процентные обязательства	13	3	ОНО

Арендные обязательства	(176)	(35)	ОНА
основные средства	162	32	ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	74 221	14 844	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(180 664)	(36 133)	ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	769	154	ОНО
убыток текущего периода	265 314	53 063	ОНА
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		31 952	

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Солонец Владимир Иванович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	481 тыс. руб. вознаграждение 145 тыс. руб страховые взносы
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не начислялись и не выплачивались

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

- «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО «СтройАктив»					

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК СЗ» С поставщиками и подрядчиками по ИДП	142 311	142 311	-	-	безналичные/ краткосрочная
3.2	ПАО «ПИК СЗ» С поставщиками прочие	39 259	42 740	-	-	безналичные/ краткосрочная
3.3	Солонец Владимир Иванович	481	481	-	-	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
	<i>отсутствуют</i>					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	ООО «Градинвест» С покупателями по аренде	-	170	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.2	ООО «Ловител» С поставщиками и подрядчиками по ИДП	8 655	6 524	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.3	АО «МСК Энерго» по договорам цессии	-	37 955	4 541	-	безналичные/ краткосрочная
5.4	ООО «Наш Дом ПИК-Комфорт» с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	2 374	-	2 374	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» Полученные займы	3 961	13 516	-	127 171	безналичные/ краткосрочная
5.6	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» С поставщиками и подрядчиками по ИДП	211 375	345 562	-	134 187	безналичные/ краткосрочная
5.7	ООО «ПИК-УК» По вознаграждению за услуги	80 796	81 485	-	8 016	безналичные/ краткосрочная
5.8	ООО «ПИК-УК» По финансированию расходов по инвестиционным договорам	3 704 291	3 274 016	572 571	-	безналичные/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
5.9	ООО «СЗ«Кварта» С поставщиками и подрядчиками по ИДП	133 209	124 585	-	-	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В 2022 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности.

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

Общество приступило к строительству Жилого квартала «Заречный парк», расположенного в районе Новое Девяткино, на земельных участках, полученных в 2020 году ООО «СЗ ИнвестАльянс» по договорам аренды с Администрацией муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области.

Дата начала строительства: декабрь 2020 г.

Дата окончания строительства: май 2028 г.

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Залог 100% долей Общества, принадлежащих ООО "СтройАктив"	250	250	-
Ипотека прав аренды земельных участков	500	500	-
Договор поручительства ООО «ПИК-Корпорация»	15 164 000	15 164 000	

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э “ Движение по счету-эскроу”. По состоянию на 31.12.2022 остаток по сч 076Э. по Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №8 – 855 335 тыс. руб., по Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №9 – 3 711 288 тыс. руб.

5.8. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

5.10. Контролируемые сделки

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1 от 27.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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.

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

5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение 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 127 825 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 142 984 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Краткосрочные обязательства Общества превышают сумму его оборотных активов. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Заречный парк» по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1. Продолжительность застройки комплекса – 8 (восемь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию осуществлен в конце 2022 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований и кредитных средств. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2023 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть 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 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, 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 2023-2024 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 в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 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 закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных

финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
ООО «СЗ ИнвестАльянс»



Солонец В.И.

«30» сентября

2023 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 49 лист об
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



 Плутенко Т.Е.