

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

Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс» (ОГРН 5147746144387, 188640, Ленинградская обл., р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 17, ком. 218) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2020 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 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс» по состоянию на «31» декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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 отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие

недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также

того, представляет ли годовая бухгалтерская 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 существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит.Оценка.Консалтинг»,  
ОГРН 1027739541664,  
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11206007662

«24» марта 2021 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЬЯНС"</b>	по ОКПО	<b>36535515</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722856273</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, д. № 17, ком. 218</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Оценка.Консалтинг"**

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	2 227	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.3	Отложенные налоговые активы	1180	1 336	1	564
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	2 200 454
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 563</b>	<b>1</b>	<b>2 201 018</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	403 284	-	-
3.5	в том числе: Затраты на строительство и проектирование	12108	403 284	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	46	64
3.6	Дебиторская задолженность	1230	243 032	54 991	47 705
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	18	200	45 886
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	17 009	11 537	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	701	701	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	225 304	42 553	1 819
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	574	15 542	40
3.9	Прочие оборотные активы	1260	19	-	394 063
	Итого по разделу II	1200	646 908	70 579	441 872
	<b>БАЛАНС</b>	1600	650 471	70 580	2 642 890

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.10	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	-	-	-
3.10	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 327)	(5 618)	(2 262)
	Итого по разделу III	1300	(5 077)	(5 368)	(2 012)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.11	Заемные средства	1410	544 599	-	-
3.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 411	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	546 009	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.13	Кредиторская задолженность	1520	109 449	75 942	2 644 896
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	28 889	19 642	6 553
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	35	29	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	358	-	817
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	72	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	80 095	56 271	51 738
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	-	-	2 585 788
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	90	6	6
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	109 539	75 948	2 644 902
	<b>БАЛАНС</b>	1700	650 471	70 580	2 642 890



Руководитель

(подпись)

Солонец Владимир  
Иванович

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</b> <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЬЯНС"</b>	ИНН	<b>36535515</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7722856273</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
4.1	Выручка	2110	4 560	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 560	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(4 918)	(300)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(358)	(300)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	94	4 594
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	689	2 067
4.3	Прочие расходы	2350	(58)	(8 540)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	367	(2 179)
	Налог на прибыль	2410	(75)	(1 177)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(614)
	отложенный налог на прибыль	2412	(75)	(564)
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	292	(3 355)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	292	(3 355)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Иванов Владимир Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2020
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 2018 г.	3100	250	-	-	-	(2 262)	(2 012)
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 356)	(3 356)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 356)	(3 356)
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 2019 г.	3200	250	-	-	-	(5 618)	(5 368)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	291	291
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	291	291
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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 2020 г.	3300	250	-	-	-	(5 327)	(5 077)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(5 077)	(5 368)	(2 012)



Руководитель

(подпись)

Солонец Владимир  
Иванович

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЪЯНС"</b>	ИНН	<b>36535515</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>7722856273</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Общества с ограниченной ответственностью					
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	129	2 609 203
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	129
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
процентов по договору банковского счета	4114	-	4 559
от инвесторов по инвестиционным договорам	4115	-	2 604 515
прочие поступления	4119	129	-
Платежи - всего	4120	(552 643)	(2 593 701)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(407 046)	(3 906)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 057)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 312)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(1 440)	(156)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(75 321)	(119)
Возврат инвестиционного взноса соинвестору	4127	-	(2 585 788)
прочие платежи	4129	(67 779)	(2 420)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(552 514)	15 502
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	537 546	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	537 546	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(14 968)	15 502
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	15 542	40
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	574	15 542
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Солонец Владимир Иванович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
ООО "Специализированный застройщик ИнвестАльянс"  
за 2020 год**

**1. Общие сведения.**

***Полное / сокращенное фирменное наименование юридического лица:***

Период	Полное наименование	Сокращенное наименование
по 14.08.2020 г.	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестАльянс»	ООО «ИнвестАльянс»
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 14.11.2019 г. по 22.11.2020 г	111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 4, каб. 409.
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.

***Сведения об учете в налоговом органе:***

Период	Сведения о налоговом органе	ИНН/КПП
с 14.11.2019 г. по 22.11.2020 г	Инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по г. Москве	7722856273772201001
с 23.11.2020 г. по настоящее время	Инспекция Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области	7722856273/470301001

Филиалов и представительств нет.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

**Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:**

Период	Сведения 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.

Отчетность составлена в тыс. руб.

**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: ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Дополнительный: ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

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 ЛО» 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 ЗУ (6274)	205/4.4-08	21.08.2020	47:07:0722001:6274	100	ВРИ-размещение объектов инженерно-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 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».

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 Общества по налоговому и бухгалтерскому учету утверждена приказом генерального директора N УП-2020 от 31 декабря 2019 года, 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.

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.

#### **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		с Покупателем ОН	До даты получения ЗОС	Дата получения ЗОС
4	Задолженность по расчетам	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 Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно-девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП») ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность». 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.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

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.

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

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

#### **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, относятся 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.

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.

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.

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 относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

В Бухгалтерской отчетности остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства и отражается в разделе «Запасы» по строке 12102 «Незавершенное производство».

#### **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.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности. Учитывая это, 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

Объект учета отсутствует.

##### *Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса*

<i>Нематериальные активы</i>	<i>На 31.12.2020</i>	<i>На 31.12.2019</i>
-	-	-

##### 3.2 Основные средства

##### *Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

<i>Основные средства</i>	<i>На 31.12.2020</i>	<i>На 31.12.2019</i>
Штаб строительства ЖК "Заречный парк" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, мкр.№1, квартал 1,3	2 226,67	-

##### *Иное используемое Обществом имущество.*

В 2020 г. Общество арендовало следующие нежилые помещения:

С 10.10.2019 г. Общество арендует нежилое помещение площадью 15,8 кв. м по адресу: 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1, этаж 4, кабинет 409 на основании договора аренды нежилого помещения №ДУ-РК-218/2019 от 10.10.2019 г. с ООО «РосКорп» Д.У. (Арендодатель) и ОАО «Институт Стекла» (Собственник). Годовая арендная плата за аренду данного нежилого помещения составляет 214,5 тыс. руб. без НДС. Договор расторгнут 30.11.2020 г.

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.

<i>Отложенные налоговые активы (ОНА)</i>	<i>На 31.12.2020</i>	<i>На 31.12.2019</i>
	<b>1 336,34</b>	<b>1,15</b>
<i>ОНА по оценочным обязательствам и резервам</i>	18,02	1,15
<i>ОНА по расходам будущих периодов (с суммы убытка в налоговом учете, накопленного на конец отчетного периода)</i>	1 318,32	-

### 3.4 Прочие внеоборотные активы

Объект учета по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 г. отсутствует.

**Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса**

в тыс. руб.

<b>Прочие внеоборотные активы</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
-	-	-

## **II. Оборотные активы**

### 3.5 Запасы

Для финансирования затрат на проектирование и строительство Жилого квартала «Заречный парк» Общество планирует привлекать участников долевого строительства. В результате строительства инвестиционный актив Общества не создается, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. в строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование и строительство (СМР) комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями, объектами инфраструктуры, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статьей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

**Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса**

в тыс. руб.

<b>Строка 1210 «Запасы»</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
	<b>403 283,74</b>	-
<b>Затраты на строительство и проектирование (строка 12108), в т.ч.:</b>	<b>403 283,74</b>	-
<b>Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36 «Затраты по ИДП»), в т.ч.:</b>	<b>78 830,10</b>	-
ОИДП - Арендные платежи	696,44	-
ОИДП - Вознаграждение заказчика	20 482,97	-
ОИДП - Затраты на градостроительную документацию	8 271,84	-
ОИДП - Затраты на инженерные изыскания	2 832,77	-
ОИДП - Затраты на охрану	2 042,54	-

ОИДП - Затраты на проектирование инж. сетей	30,00	-
ОИДП - Затраты на прочие обременения	22 152,97	-
ОИДП - Затраты на стадию П. Основные разделы	5 499,71	-
ОИДП - Затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	18,60	-
ОИДП - Затраты на экспертизу	816,67	-
ОИДП - Прочие затраты на проектно-изыскательские работы	3 428,52	-
ОИДП - Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	5 504,58	-
ОИДП - Проценты по кредитам (капитализируемые)	7 052,51	-
<b>НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)</b>	<b>6 935,58</b>	<b>-</b>
<b>Финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического заказчика, в том числе:</b>	<b>19 090,19</b>	<b>-</b>
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (счет 76.05)	19 090,19	-
<b>Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в т. ч.:</b>	<b>298 427,87</b>	<b>-</b>
Вектор ООО (счет 76.05)	12 484,36	-
ЛОЭКСП ООО (счет 60.02)	935,00	-
МО Новодевяткинское сельское поселение Администрация (60.02)	20 000,00	-
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО (60.02)	2 493,56	-
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО (счет 60.02)	247 514,95	-
ТЕПЛОЭНЕРГО ООО (счет 60.02)	15 000,00	-

### 3.6 Дебиторская задолженность

*Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность Строка 1230	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	243 032,13	54 990,88
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС Строка 12302</b>	<b>17 008,95</b>	<b>11 536,68</b>
ГрадИнвест ООО	169,89	169,89
МИР ЖСК	5 472,27	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	11 366,79	11 366,79
<b>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС Строка 12301</b>	<b>17,92</b>	<b>199,93</b>
Почта России УПФС г.Москвы - филиал	-	5,10
Большевик ООО	17,20	-
СтройЭнергоКом ООО	-	194,83
Институт стекла АО	0,72	-
<b>Расчеты по налогам и сборам Строка 12303</b>	<b>701,32</b>	<b>701,32</b>
Налог на прибыль организаций	698,41	698,41
Земельный налог	2,92	2,92
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная, с учетом НДС Строка 12307</b>	<b>225 303,93</b>	<b>42 552,95</b>



МИР ЖСК	182 409,01	-
Земторг ООО	-	0,58
Департамент городского имущества города Москвы	1,29	-
РосКорп ООО	21,33	21,33
Большевик ООО	34,40	-
МСК ЭНЕРГО АО	42 496,07	42 496,07
СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	194,83	-
АПОЭК СРО	100,00	-
СК ПО АССОЦИАЦИЯ	30,00	-
СРО ЦЕНТРИЗЫСКАНИЯ АССОЦИАЦИЯ	10,00	-
ЭНЕРГОГАРАНТ САК ПАО Столичный Филиал	7,00	-
ПАО «Сбербанк»	-	34,97

### 3.7 Финансовые вложения

Объект учета отсутствует.

**Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса**

<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
-	-	-

### 3.8 Денежные средства

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

тыс. руб.

<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
	<b>573,58</b>	<b>15 541,96</b>
Остаток на расчетном счете 40702810601850002335, АО АЛЬФАБАНК	0,81	-
Остаток на расчетном счете 40702810900020000310, ПАО СБЕРБАНК	572,77	15 541,96

### 3.9 Прочие оборотные активы

**Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса**

в тыс. руб.

<b>Прочие оборотные активы</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
	<b>18,89</b>	<b>-</b>
НДС по авансам полученным	5,80	-
Расходы будущих периодов, в т.ч.	13,09	-
- право использования ПО «Диадок»	10,82	-
- страхование гражданской ответственности	2,27	-



### **III. Капитал**

#### **3.10 Капитал и резервы**

В 2020 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

в тыс. руб.

<b>№п/п</b>	<b>Показатель</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>	<b>На 31.12.2018</b>
1.	Уставный капитал	250,00	250,00	250,00
2.	Резервный капитал		-	-
3.	Непокрытый убыток	(5 326,92)	(5 617,93)	(2 262,10)
4.	Сумма чистых активов	(5 076,92)	(5 367,93)	(2 012,10)

Чистые активы Общества на 31.12.2020 г. являются отрицательными (минус 5 076,92 тыс. руб.).

Наличие отрицательных чистых активов не порождает сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет снижения непокрытого убытка посредством получения прибыли от деятельности Общества при реализации 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»

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

##### 3.11 Заемные средства

###### Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410), в том числе:	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		544 598,63
Договор займа от 03.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	364 008,00	-
Договор займа от 15.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	173 538,12	-
Проценты по Договору займа от 03.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	3 526,55	-
Проценты по Договору займа от 03.06.2020, Займодавец ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	3 525,96	-

##### 3.12 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 31.12.2019
		1 410,50
ОНО по прочим расходам (строка 14206) (ОИДП - Проценты по кредитам (капитализируемые))	1 410,50	-

#### V. Краткосрочные обязательства

##### 3.13 Кредиторская задолженность

###### Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		109 449,06
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС (строка 15202)</i>	34,83	29,02
МОСГАЗ АО	34,83	29,02
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС (строка 15201)</i>	28 888,65	19 641,63
Центр развития МОРТОН ООО	-	232,00
СЗ ПИК-Регион АО	280,00	280,00
Испытательный Центр Стройэксперт ООО	650,00	-
НПП БЕНТА ООО	80,00	-
СТРОЙКРАФТ ООО	552,15	-
МОСГАЗ АО	-	7 166,76
СК ПАРТНЕР ООО	2 546,94	2 546,94
ИНСТИТУТ СТЕКЛА АО	-	0,24

ПИК СЗ ПАО	200,00	80,00
Почта России УФПС г. Москвы - филиал	-	1,60
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	5,00	-
ПИК-УК ООО (по вознаграждению за услуги тех.заказчика)	24 574,56	-
ПИК СЗ ПАО	-	4 480,67
ГП-МСК	-	4 853,42
<b>Расчеты по налогам и сборам (строка 15203)</b>	<b>358,50</b>	<b>-</b>
НДС	358,50	-
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (строка 15204)</b>	<b>72,15</b>	<b>-</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами, кредиторами, с учетом НДС (строка 15209)</b>	<b>80 094,93</b>	<b>56 271,31</b>
ПИК СЗ ПАО	3 835,00	3 835,00
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	680,00	680,00
Моргон-РСО ООО (Договор уступки права требования (цессии))	49 204,37	49 204,37
БРОД-ЭСТЕЙТ	-	688,85
ПИК-УК ООО (по договору на выполнение функций технического заказчика)	8 895,59	-
СТРОЙКРАФТ ООО	8 450,11	-
ПИК СЗ ПАО	3,75	2,25
СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	7 166,76	-
ГП-МСК ООО	1 859,35	15,00
ИНСТИТУТ СТЕКЛА АО	-	1,49
ГП-МСК ООО (по договору уступки прав требования)	-	1 844,35

### 3.14 Оценочные обязательства

*Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		90,09
Резерв на оплату отпусков	90,09	5,75

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

##### 4.1 Выручка

В 2020 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 2019 г.
		4 560,23
Реализация услуг заказчика	4 560,23	-
Реализация услуг застройщика (вознаграждение по ДДУ)	-	-

##### 4.2 Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	За Январь- Декабрь 2020 г.	За Январь- Декабрь 2019 г.
		(4 918,29)
Аренда офисных площадей	226,27	123,97
Аудиторские услуги	50,00	50,00
Бухгалтерские услуги, услуги общего центра обслуживания	100,00	108,33
Вступление в СРО	3 303,86	-
Заработная плата	862,80	-
Резерв на отпуск	84,34	-
Взносы на социальное страхование и обеспечение	266,61	-
Консультационные услуги	0,72	8,33
Программное обеспечение	13,52	4,51
Услуги по хранению прочие	1,25	1,25
Почтово-телеграфные услуги	8,92	3,93

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 2019 г.
<b>Проценты к получению</b>		
ПАО Сбербанк Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	93,98	4 594,30
<b>Проценты к уплате</b>		
-	-	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>688,85</b>	<b>2 067,32</b>
Списание кредиторской задолженности	688,85	1 779,91
Доходы от сдачи в аренду земельного участка	-	241,08
Курсовые разницы по расчетам в условных единицах	-	46,33
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(58,40)</b>	<b>(8 540,50)</b>
Услуги банка	47,65	21,20
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной к взысканию и суммы НДС	9,99	-
Курсовые разницы по расчетам в условных единицах	-	5,37
Расходы, связанные со строительством, произведенные согласно условиям договоров, по закрытому инвестиционно-девелоперскому проекту	0,76	8 044,13
Расходы по оценке	-	200,00
Налог на землю	-	225,38
Госпошлины	-	22,00
Списание задолженности, не подлежащей возврату контрагентом, согласно условиям договора при его досрочном расторжении	-	22,42

По итогам 2020 года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 366,37 тыс. руб., с учетом отложенного налога на прибыль в сумме 75,31 тыс. руб., чистая прибыль Общества составила 291,06 тыс. руб.

**5. Информация по расчетам по налогу на прибыль**

*Справка-расчет расхода по налогу на прибыль за 2020 г.*

Код	Показатель	Сумма, в тыс.руб.
	<b>Порядок расчета</b>	
А	Прибыль до налогообложения	366,37
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	1,15
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	0
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	1 336,34
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	1 410,50

	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
E	Постоянная разница за период	10,17
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	1,15
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	-74,16
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-75,31
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-75,31
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-73,27
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-2,03
8	Чистая прибыль (А) + (5)	291,06

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

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	АО «Специализированный застройщик ПИК – Регион»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества (учредитель)	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Солонец Владимир Иванович	лицо является единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ПАО «ПИК СЗ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается

	«ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»		значительное влияние третьим юридическим лицом
7	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
9	Акционерное общество «МСК Энергосеть»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

Также перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> - «База знаний» - «О компании» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация.

#### 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	АО «СЗ ПИК – Регион» (договор оказания бухгалтерских услуг)	-	280,00	-	-	-	280,00	безналичны е/ краткосрочная
2	ПАО «ПИК СЗ» (финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического Заказчика)	-	4 414,45	4 414,45	-	-	-	безналичны е/ краткосрочная
3	ПАО «ПИК СЗ» (вознаграждение технического заказчика)	-	66,22	66,22	-	-	-	безналичны е/ краткосрочная
4	ПАО «ПИК СЗ» (оказание бухгалтерских услуг)	-	80,00	-	120,00	-	200,00	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
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
5	ПАО «ПИК СЗ» (услуги по хранению документов)	-	2,25	-	1,50	-	3,75	безналичны е/ краткосрочная
6	ПАО «ПИК СЗ» (по договору соинвестирования)	-	3 835,00	-	-	-	3 835,00	безналичны е/ краткосрочная
7	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (по договору соинвестирования)	-	680,00	-	-	-	680,00	безналичны е/ краткосрочная
8	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор купли-продажи земельных участков)	11 366,79	-	-	-	11 366,79	-	соглашение о зачете взаимных однородных требований / краткосрочная
9	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договоры займа, основной долг)	-	-	-	537 546,12	-	537 546,12	безналичны е/ долгосрочная
10	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор займа, %% по займам)	-	-	-	7 052,51	-	7 052,51	безналичны е/ долгосрочная
11	ГП-МСК ООО (финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического Заказчика)	-	3 798,58	3 798,58	-	-	-	безналичны е/ краткосрочная
12	ГП-МСК ООО (вознаграждение Технического заказчика)	-	1 054,84	1 554,84	500,00	-	-	безналичны е/ краткосрочная
13	ГП-МСК ООО (Соглашение об уступке)	-	15	-	-	-	15,00	безналичны е/ краткосрочная
14	ГП-МСК ООО (Договор уступки прав требования (цессии))	-	1 844,35	-	-	-	1 844,35	безналичны е/ краткосрочная
15	Мортон-PCO ООО (Договор уступки прав	-	49 204,37	-	-	-	49 204,37	безналичны е/



№ 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	
	требования (цессии))							краткосрочная
16	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического Заказчика)	-	-	33 715,57	14 625,39	19 090,18	-	безналичны е/ краткосрочная
17	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (вознаграждение технического Заказчика)	-	-	-	5,00	-	5,00	безналичны е/ краткосрочная
18	ПИК-УК ООО (финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического Заказчика)	-	-	16 941,21	25 836,80	-	8 895,59	безналичны е/ краткосрочная
19	ПИК-УК ООО (вознаграждение технического Заказчика)	-	-	-	24 574,56	-	24 574,56	безналичны е/ краткосрочная
20	МСК ЭНЕРГО АО дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей к договору о тех. присоединении к электрическим сетям с МОЭСК ПАО	42 496,07	-	-	-	42 496,07	-	безналичны е/ краткосрочная

#### 8. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения
Заработная плата по основному виду деятельности	862,81 тыс. руб.

## **9. Контролируемые сделки**

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

## **10. Условные факты и условные обязательства хозяйственной деятельности**

Условные факты и условные обязательства хозяйственной деятельности на отчетную дату отсутствуют.

## **11. Неденежные операции**

В 2020 году ООО «СЗ ИнвестАльянс» не осуществлял неденежные операции.

## **12. 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 № 1-ИНВ от 28.12.2020 г.).

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

## **13. 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.

## **14. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах**

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

## **15. Судебные разбирательства Общества**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2020 г. и дату подготовки отчетности – нет.

## **16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

## **17. 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.Диалог, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диалог (Диалог), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диалог 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.

## **18. Раскрытие событий после отчетной даты**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной

даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Должники Общества не были ликвидированы и в их отношении не вводились процедуры банкротства.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

### **19. Информация о непрерывности деятельности**

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

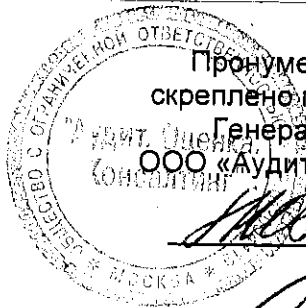
Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

*Генеральный директор*



*Солонец В.И.*

*«19» марта 2021 года*



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 44 лист 9  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Агаркова Ю.А.  
Агаркова Ю.А.