

**Аудиторское заключение
о бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

**ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»
за 2021 год.**

Апрель 2022 г.

Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»

Содержание	стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	6
1. Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» за 2021 год:	
Бухгалтерский баланс	6
Отчет о финансовых результатах	9
Отчет об изменениях капитала	11
Отчет о движении денежных средств	15
Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	17

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» (далее – ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский») (ОГРН 1127847540150), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации

является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

С.А. Левина

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 29506009825)



[подпись]



С.А. Левина

Директор

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая фирма «Пост-Консультант»,

185005, Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Ригачина, дом 9, офис 402

ОРНЗ 10306002598

[подпись]



«12» апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	15207391		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	780648827		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	41.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 190020, Санкт-Петербург г, Обводного Канала наб, д. № 199-201, лит. А, оф. ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ 10-Н КАБИНЕТ №13 3 ЭТАЖ		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПОСТ-КОНСУЛЬТАНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	1001087849
ОГРН/ ОГРНИП	1021000523235

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	247	49	57
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	4 293	4 340	4 418
	в том числе:				
			-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	23 747	21 239	20 558
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	492 045
	в том числе:				
		11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	28 288	25 628	517 078
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	371 693	77 064	27 530
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 009	1 009	7 372
	Готовая продукция	12102	-	26 052	17 289
	Основное производство (строительство МКД)	12103	370 684	50 004	-
	Товары	12104	-	-	2 868
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	52 227	202	36 665

5.1	Дебиторская задолженность	1230	793 594	6 085	159 451
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность	12301	725 944	-	4 000
	- задолженность участников долевого строительства		715 377	-	-
	- расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 567	-	4 000
	Краткосрочная дебиторская задолженность	12302	67 649	6 085	155 451
	- задолженность участников долевого строительства		-	-	123 069
	- расчеты с покупателями и заказчиками		-	5 457	4 223
	- расчеты с поставщиками и подрядчиками		67 042	151	27 438
	- расчеты по налогам и сборам		604	474	37
	- прочая дебиторская задолженность		3	3	684
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 765	5 338	28 128
	в том числе:				
	депозиты		-	5 000	27 000
	Прочие оборотные активы	1260	421	5 967	54 711
	в том числе:				
	- непредъявленная к оплате выручка	12601	-	642	54 689
	- переданные дольщикам объекты долевого строительства	12602	-	5 308	-
	Итого по разделу II	1200	1 219 699	94 656	306 485
	БАЛАНС	1600	1 247 987	120 284	823 563

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	331 087	281 087	281 087
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(330 987)	(318 254)	(256 803)
	Итого по разделу III	1300	100	(37 167)	24 284
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.2	Заемные средства	1410	499 441	87 240	375 696
	в том числе:				
	-банковский кредит	14101	323 077	-	-
	-проценты по кредиту	14102	35	-	-
	-займы	14103	167 450	-	-
	-проценты по займам	14104	8 879	87 240	101 812
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2	Прочие обязательства	1450	720 415	-	7 120
	в том числе:				
	-обязательства перед участниками долевого строительства	14501	715 377	-	-
	-долгосрочная кредиторская задолженность	14502	5 037	-	7 120
	Итого по разделу IV	1400	1 219 856	87 240	382 817
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	414
5.2	Кредиторская задолженность	1520	28 017	64 047	12 178
	в том числе:				
	-расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	26 866	63 841	12 088
	-расчеты по налогам и сборам	15202	155	106	72
	-прочая кредиторская задолженность	15203	996	100	18
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	14	7	5
	Прочие обязательства	1550	-	6 157	403 866
	в том числе:				
	обязательства перед участниками долевого строительства	15501	-	6 157	403 866
	Итого по разделу V	1500	28 031	70 211	416 463
	БАЛАНС	1700	1 247 987	120 284	823 563

Руководитель  **Цветков Михаил Алексеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2021
15207391		
7806488227		
41.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
9	Выручка	2110	16 532	115 177
	в том числе:			
	выручка о продажи помещений в МКД		15 967	78 607
	выручка от оказания услуг застройщика		207	36 143
9	Себестоимость продаж	2120	(23 145)	(83 753)
	в том числе:			
	себестоимость помещений в МКД		23 118	(76 433)
	расходы от оказания услуг застройщика		-	(7 320)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(6 613)	31 424
9	Коммерческие расходы	2210	(57)	(7 285)
9	Управленческие расходы	2220	(986)	(2 824)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 656)	21 315
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5	1 202
	Проценты к уплате	2330	(5 208)	(17 133)
9	Прочие доходы	2340	3 484	-
9	Прочие расходы	2350	(5 866)	(67 087)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(15 241)	(61 703)
	Налог на прибыль	2410	2 508	251
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(429)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 508	680
	Прочее	2460	-	-
9	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 733)	(61 452)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
9	Совокупный финансовый результат периода	2500	(12 733)	(61 452)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Цветков Михаил
Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
15207391	
7806488227	
41.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	281 087	-	-	-	(256 803)	24 284
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(61 452)	(61 452)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(61 452)	(61 452)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	281 087	-	-	-	(318 254)	(37 167)
Увеличение капитала - всего:	3310	50 000	-	-	-	-	-
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	50 000	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(12 733)	(12 733)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(12 733)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	(12 733)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	331 087	-	-	-	(330 987)	100

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	24 284	(61 649)	1	(37 364)
Корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	197	-	197
исправлением ошибок	3500	24 284	(61 452)	1	(37 167)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	(256 803)	(61 649)	1	(318 451)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	197	-	197
исправлением ошибок	3501	(256 803)	(61 452)	1	(318 254)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	100	(37 167)	24 283



Руководитель Цветков Михаил Алексеевич
(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
15207391		
7806488227		
41.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	24 463	330 040
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	24 257	81 183
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	155	102
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия	4114	51	248 755
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(568 571)	(132 480)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(416 153)	(87 689)
в связи с оплатой труда работников	4122	(624)	(1 975)
процентов по долговым обязательствам	4123	(87 241)	(32 119)
налога на прибыль организаций	4124	-	(745)
прочие платежи	4129	(64 553)	(9 952)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(544 108)	197 560
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8	1 214
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	8	1 214
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	8	1 214

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	540 527	21 569
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	490 527	21 569
денежных вкладов собственников (участников)	4312	50 000	-
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	-	(243 133)
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	-	(243 133)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	540 527	(221 564)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 573)	(22 790)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 338	28 128
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 765	5 338
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Цветков Михаил Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»

за 2021г.

Раздел 1. Общая информация

1. Сведения об организации

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»».**

Сокращенное фирменное наименование Общества: **ООО « Специализированный застройщик «ЖК Александровский».**

07.06.2021г. зарегистрирована смена наименования Общества с ООО ««ЖК Александровский» на ООО « Специализированный застройщик «ЖК Александровский».

Дата государственной регистрации: **09 октября 2012 года. ОГРН: 1127847540150 в Межрайонной инспекции ФНС №21 по Санкт-Петербургу. ИНН 7806488227**

Место нахождения Общества с 04.03.2019г. **Санкт-Петербург, 190020, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет №13**

Организационно правовая форма - **Общество с ограниченной ответственностью.**

Форма собственности - **Частная собственность.**

ОКОПФ -12300.

ОКФС-34.

ОКПО-15207391.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД - 41.2)
 - подготовка к продаже собственного жилого имущества;
 - подготовка к продаже собственного нежилого имущества;
 - покупка и продажа собственных жилых зданий и помещений;
 - покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 331 087 тыс. руб.

Участники Общества:

1. ООО «Петровская Слобода»-доля в УК- 100%

Руководители и ответственные лица

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание Общества,
- Совет директоров,
- Генеральный директор - единственный исполнительный орган общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - Генеральным директором. Исполнительный орган подотчетен общему собранию Общества.

Приказом № 4 от 02.08.2018г. на основании Протокола №32 общего собрания учредителей от 01.08.18г. назначен генеральный директор – Цветков М.А. Приказом №ЖЖКА-14 от 24.11.2014г. на должность главного бухгалтера назначена Екатерина Сергеевна.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2022 года среднесписочная численность работников составляет 1 человек.

Бухгалтерская отчетность

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

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, утвержденным Приказом МФ РФ №66н от 02.07.2010г.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или

для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

2. Учетная политика организации.

Основные элементы Учетной политики:

- 1) Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.
Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.
При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, утвержденные учетной политикой организации.
Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.
Обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.
- 2) **Учет основных средств** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 на счете 01 "Основные средства".
В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000,00руб.
Срок полезного использования объектов основных средств определяется при вводе объекта использования объекта не может превышать срока, (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления. Срок полезного использования исходя из предполагаемого определенного техническими условиями или иными нормативно-техническими ограничениями. Срок полезного использования определяется приемочной комиссией, утвержденной приказом директора.
Амортизация объектов производится линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы. Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в полной сумме по мере их отпуска в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности списанные в эксплуатацию активы учитываются по местам нахождения.
- 3) **Учет материально-производственных запасов** ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд. В составе материально-производственных запасов учитываются также средства труда (инвентарь и хозяйственные принадлежности), срок полезного использования которых не превышает 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. Учет материально-производственных запасов ведется по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

4) **Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг** осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Для учета затрат на производство, выполнение работ, оказание услуг организация применяет счет 20 «Основное производство». Общехозяйственные затраты учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В конце каждого месяца затраты с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90.08.

5) **Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отпущенные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления — по мере их образования (выявления).

Доходы организации, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг, не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе операционных или внеоперационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

Доходы от сдачи имущества в аренду, оказание услуг, выполнение работ считаются доходами от обычных видов деятельности, отражаются на счете 90.01 «Выручка».

Прочие доходы и расходы показываются в отчете о прибылях и убытках за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации (ПБУ 9/99 Доходы организации).

Учет доходов и расходов от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве (без применения счетов Эскроу)

Сумма договора долевого участия в бухгалтерском учете отражается датой регистрации договора в органе государственной регистрации: в части стоимости возмещения затрат на строительство Объекта на счете 86 «Целевое финансирование», в части стоимости оказания услуг застройщика на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Дебиторская задолженность по договорам долевого участия отражается на счете «Расчеты с покупателями и заказчиками». Расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство» с выделением номенклатурной группы «Услуги заказчика - застройщика по строительному объекту. Далее эти затраты списываются в дебет счета 90.

До момента заключения договоров с участниками долевого строительства по конкретному объекту строительства, расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика, отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство» как незавершенное производство.

Для учета затрат на содержание и текущее обслуживание недвижимого имущества, предназначенного для реализации по договорам купли-продажи (построенные жилые и нежилые помещения) организация применяет счет 44 «Расходы на продажу», которые списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

Вознаграждение за услуги заказчика-застройщика признается в качестве выручки по мере готовности услуги по окончании каждого отчетного периода. Выручка по услугам застройщика на отчетную дату определяется по доле понесенных на отчетную дату фактически произведенных прямых расходов в расчетной величине общих прямых расходов по объекту, предусмотренных сметой расходов на содержание службы заказчика-застройщика (п.20 ПБУ 2/2008). Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика до полного завершения работ на объекте квалифицируется как непредъявленная к оплате начисленная выручка, для учета которой используется счет 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам». В бухгалтерском балансе эти суммы отражаются в разделе II «Оборотные активы» в составе прочих оборотных активов с расшифровкой в отдельной строке "Непредъявленная к оплате выручка от оказания услуг застройщика".

Учет по договорам долевого участия в строительстве с применением счетов Эскроу.

Сумма договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете отражается датой регистрации договора в органе государственной регистрации на счете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в полной сумме договора. Дебиторская задолженность по договорам долевого участия отражается на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства». Денежные средства участников долевого строительства, внесенные на счета Эскроу, отражаются на забалансовом счете 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Затраты, связанные со строительством Объекта отражаются по дебету счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с аналитикой по Объектам строительства. В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в разделе II. «Оборотные активы» по строке «Основное производство».

Финансовый результат от строительства Объекта формируется на дату окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства. Финансовый результат рассчитывается как разница между суммой договоров, заключенных с участниками долевого строительства по данному Объекту и суммой затрат связанных со строительством Объекта.

6) Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, построенные и не проданные по договорам долевого участия учитываются организацией на сч.43 «Готовая продукция» в сумме затрат на строительство дома (объекта) пропорционально общей площади помещений в общей площади всех построенных помещений.

7) Организация ведет **учет расчетов** в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Организация ведет учет списанной дебиторской задолженности в течение пяти лет для наблюдения за возможностью ее дальнейшего взыскания. Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов. Денежные средства на хозяйственные нужды выдаются под отчет на срок 45 дней. По окончании установленного срока работник должен в течение трех рабочих дней отчитаться в кассу о произведенных расходах или сдать излишние денежные средства в кассу организации.

8) **Учет финансовых вложений** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения». В отношении прочих фактических затрат на приобретение ценных бумаг определить критерий несущественности в размере 5 (пяти) процентов от суммы, уплачиваемой продавцу по договору на приобретение ценных бумаг. Такие затраты списывать как прочие операционные расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Финансовые вложения, полученные на срок не более 12 месяцев, относятся к краткосрочным финансовым вложениям. Финансовые вложения, полученные на срок более 12 месяцев, относятся к долгосрочным финансовым вложениям. Финансовые вложения, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента ее погашения остается

365 дней. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, и отражаются на счете 91.1 «Прочие доходы». Расходы, связанные с предоставлением организацией другим организациям займов, признаются операционными расходами организации. Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений организацией, признаются операционными расходами организации в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии векселя, принятого к учёту в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется с учётом начисленного дисконта.

9) Организация учитывает **краткосрочные кредиты и займы** на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», долгосрочные кредиты и займы отражаются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих операционных расходов и относятся в дебет счета 91 «Прочие расходы». Займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

10) Организация **не создает резервов**:

- под обесценение финансовых вложений;
- на ремонт основных средств;
- под снижение стоимости материальных ценностей условным обязательствам.

11) Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению общего собрания участников в срок, установленный решением общего собрания.

12) Денежными эквивалентами на предприятии считать: остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия до 3-х дней.

13) **Налог на добавленную стоимость**

В целях налогообложения НДС выручка от реализации товаров(работ, услуг) определяется по мере отгрузки покупателю. Моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

14) **Налог на прибыль**

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль организация использует метод начисления. Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом

от 19 ноября 2002 года № 114н. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются на отдельных синтетических счетах 09 и 77, соответственно, в развернутом виде по видам активов и обязательств. Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 НК РФ доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав. Расходы в соответствии со статьей 272 НК РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты, исходя из условий сделок.

Раздел 2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	75	(26)	261	(75)	32	(20)	-	-	261	(13)
	5110	за 2020г.	75	(18)	-	-	-	(8)	-	-	75	(26)
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	4 476	(136)	2 934	(2 934)	24	(71)	-	-	-	-	4 476	(183)
	5210	за 2020г.	4 476	(58)	-	-	-	(78)	-	-	-	-	4 476	(136)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	476	(136)	-	-	-	(47)	-	-	-	-	476	(183)
	5211	за 2020г.	476	(58)	-	-	-	(78)	-	-	-	-	476	(136)
Земельные участки	5202	за 2021г.	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000	-
	5212	за 2020г.	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000	-
Нежилые помещения	5203	за 2021г.	-	-	2 934	(2 934)	24	(24)	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	2 934	-	(2 934)	-
	5250	за 2020г.	492 045	129 951	(621 996)	-	-
в том числе:							
Нежилое помещение №1 3К пл 52,9м2	5241	за 2021г.	-	2 934	-	(2 934)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительство жилого дома по ул Калинина (ВК)	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	492 045	129 951	(621 996)	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
											на конец года	на конец года
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	5 000	-	-	(5 000)	-	5	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	27 000	-	974 500	(996 500)	-	1 214	-	-	5 000	-
в том числе:												
депозиты	5306	за 2021г.	5 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	27 000	-	974 500	(996 500)	-	1 214	-	-	5 000	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	5 000	-	-	(5 000)	-	5	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	27 000	-	974 500	(996 500)	-	1 214	-	-	5 000	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	77 064	-	77 064	321 921	(27 292)	-	-	X	371 693	-	-	371 693
	5420	за 2020г.	27 530	-	27 530	143 315	(93 781)	-	-	X	77 064	-	-	77 064
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	1 009	-	1 009	844	(844)	-	-	-	1 009	-	-	1 009
	5421	за 2020г.	7 372	-	7 372	3 664	(10 027)	-	-	835	1 009	-	-	1 009
Готовая продукция	5402	за 2021г.	26 052	-	26 052	-	(26 052)	-	-	3 343	1 009	-	-	1 009
	5422	за 2020г.	17 289	-	17 289	82 327	(73 565)	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	26 052	-	-	26 052
	5423	за 2020г.	2 868	-	2 868	-	(2 868)	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	50 004	-	50 004	321 077	(397)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	57 324	(7 320)	-	-	-	370 684	-	-	370 684
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	50 004	-	-	50 004
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

По строке 12103 баланса на 31.12.2021г. отражены затраты Застройщика по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинина, территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой» в сумме 370 366 тыс. руб.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															результат	финансовый результат		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	725 944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	725 944	-	
	5521	за 2020г.	4 000	-	-	-	-	-	-	-	(4 000)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	10 567	-	-	-	-	-	(4 000)	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 567	-
задолженность участников долевого строительства	5505	за 2021г.	-	-	715 377	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	715 377	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	11 716	(5 631)	67 201	-	(5 688)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	(5 580)
	5530	за 2020г.	155 536	(85)	1 915	-	(149 735)	(5 546)	-	-	4 000	-	-	-	-	-	73 229	(5 580)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	5 457	-	-	-	(5 457)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	4 223	-	1 236	-	(4 002)	-	-	-	4 000	-	-	-	-	-	5 457	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	5 731	(5 580)	67 042	-	(151)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5 580)
	5532	за 2020г.	27 523	(85)	151	-	(21 943)	(5 495)	-	-	-	-	-	-	-	-	72 622	(5 580)
Прочая	5513	за 2021г.	477	-	159	-	(29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	607	(5 580)
	5533	за 2020г.	721	-	477	-	(721)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	477	-
задолженность участников долевого строительства	5514	за 2021г.	51	(51)	-	-	(51)	-	51	-	-	-	X	X	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	123 069	-	51	-	(123 069)	(51)	-	-	-	-	X	X	-	-	51	(51)
Итого	5500	за 2021г.	11 716	(5 631)	793 145	-	(5 688)	-	51	-	X	-	-	-	-	799 173	(5 580)	
	5520	за 2020г.	159 536	(85)	1 915	-	(149 735)	(5 546)	-	-	X	-	-	-	-	11 716	(5 631)	

Расшифровка существенных показателей дебиторской задолженности на 31.12.2021г.

Контрагент	Вид задолженности	Сумма долгосрочной задолженности	Резерв по сомнительным долгам	комментарии
Физические лица, с которыми заключены договоры долевого участия в строительстве	По договорам долевого участия в строительстве	715 377		Денежные средства Должников аккумулируются на счетах эскроу. Расчет по ДДУ будет осуществлен по окончании строительства Объекта.
<i>Просроченная дебиторская задолженность:</i>				
ООО «НордВудПоджистиК»	Неотработанный аванс	5495	5495	На данный момент не окончен судебный спор по признанию подрядчиком данной задолженности
ООО «Геостеп»	аванс	85	85	Исполнительный лист направлен для взыскания

На 31.12.2021г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 5580 тыс.руб.

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности		перевод из краткосрочной задолженности
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	87 240	495 564	8 914	(87 240)	-	-	-	-	504 478
в том числе:	5571	за 2020г.	382 817	21 569	14 102	(324 127)	-	(7 120)	-	-	87 240
кредиты	5552	за 2021г.	-	323 077	35	-	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2020г.	123 745	21 569	-	(145 313)	-	-	-	-	323 112
	5553	за 2021г.	87 240	167 450	8 879	(87 240)	-	-	-	-	-
Прочая	5573	за 2020г.	251 952	-	14 102	(178 814)	-	-	-	-	176 329
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	87 240
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2021г.	-	5 037	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2020г.	7 120	-	-	-	-	(7 120)	-	X	5 037
											-

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	64 047	25 604	-	(61 533)	(100)	-	-	28 017
в том числе:	5580	за 2020г.	12 592	56 926	3 031	(15 623)	-	7 120	-	64 047
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	63 841	24 453	-	(61 428)	-	-	-	26 866
авансы полученные	5581	за 2020г.	12 088	56 721	-	(12 088)	-	7 120	-	63 841
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2021г.	100	-	-	-	(100)	-	-	-
кредиты	5582	за 2020г.	5	100	-	(5)	-	-	-	100
займы	5563	за 2021г.	105	155	-	(105)	-	-	-	155
прочая	5583	за 2020г.	72	105	-	(72)	-	-	-	105
	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	414	-	3 031	(3 445)	-	-	-	-
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2021г.	-	996	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	13	-	-	(13)	-	-	-	996
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2021г.	151 287	521 168	8 914	(148 773)	(100)	X	-	532 495
	5570	за 2020г.	395 409	78 495	17 133	(339 750)	-	X	-	151 287

В 2021г. заключено Кредитное соглашение с банком ПАО «Банк ВТБ» на открытие кредитной линии для финансирования строительства Объекта : «Многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинин, территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинин и рекой Лососинкой». Лимит выдачи по кредитной линии - 1 006 500 тыс. руб. Сумма выданного кредита на 31.12.2021г. составляет 323 077 тыс руб.

В 2021г. году получены займы от организаций, направленные для погашения процентов по погашенным займам, а также для финансирования Объектов строительства и для ведения текущей деятельности в общей сумме 167 450 тыс. руб.

Расшифровка существенных показателей кредиторской задолженности на 31.12.2021г.

Контрагент	Вид задолженности	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности
ПАО «Банк ВТБ»	кредит	323 077	30.09.2025
ООО «Охта групп»	Задолженность по займам	148 000	30.06.2026г.

В стр 14501 баланса в составе прочих долгосрочных обязательств отражены обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства в размере 715 377 тыс руб. Срок передачи объектов долевого строительства -31.03.2024г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610		
Расходы на оплату труда	5620	9	81 965
Отчисления на социальные нужды	5630	176	1 686
Амортизация	5640	53	291
Прочие затраты	5650	31	85
Итого по элементам	5660	802	65 732
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 071	149 759
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	23 118	(55 897)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	24 189	93 862

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7	13	(6)	-	14
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства формируются ежеквартально из расчета среднедневной заработной платы работников, рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	531 965	-	-
в том числе:				
денежные средства участников долевого строительства на счетах Эскроу	5801	531 965	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	143 457
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Итоговые показатели деятельности Общества за 2020, 2021г.

Показатель	2021г.	2020г.
Выручка, в т.ч	16 532	115 177
-выручка от реализации помещений в многоквартирном доме	15 967	78 607
-выручка от оказания услуг заказчика застройщика по договорам долевого участия в строительстве	207	36 143
Себестоимость, в т.ч.	(23 145)	(83753)
-себестоимость проданных помещений в многоквартирном доме	(23 118)	(76433)
-расходы, связанные с оказанием услуг заказчика застройщика по договорам долевого участия в строительстве	(1043)	(7320)
Управленческие и коммерческие расходы	5	(10109)
Проценты к получению	(5 208)	1202
Проценты к уплате	3 484	(17133)
Прочие доходы, в т.ч.	3 333	
-от реализации основных средств	(5 866)	(67333)
Прочие расходы, в т.ч.	(2 909)	
-стоимость основных средств	(2 697)	
-расходы в послестроительный период	(15 241)	(61949)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2508	301
Налог на прибыль, в т.ч		(404)
-текущий налог на прибыль	2508	(705)
-отложенный налог на прибыль	(12 733)	(61648)
Чистая прибыль		

Начислены ПНО 539 тыс. руб. с сумм постоянных разниц (расходы, не признаваемые в налоговом учете).
Условный доход составил 15 241 тыс. руб.

В Бухгалтерскую отчетность за 2021г. были внесены изменения сопоставимых показателей на 31.12.2020г. в связи с изменениями Показателей 2020г, выявленными в 2021г. (Выявлено уменьшение суммы налога на имущество на 246тыс руб.)

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	В отчетности за 2020г	В отчетности за 2021г.
Актив			
Отложенные налоговые активы	1180	21 263	21 238
Итого по разделу I	1100	25 653	25 628
Дебиторская задолженность	1230	5 954	6 085
Краткосрочная дебиторская задолженность	12302	5 954	6 085
-расчеты по налогам и сборам		343	474
БАЛАНС	1600	120 178	120 284
Пассив			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(318 451)	(318 254)
Итого по разделу III	1300	(37 364)	(37 167)
Кредиторская задолженность	1520	64 138	64 047
В том числе по налогам и сборам	15203	196	105
Итого по разделу V	1500	70 302	70 211
БАЛАНС	1700	120 178	120 284

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	В отчетности за 2020г.	В отчетности за 2021г.
Прочие расходы	2350	(67333)	(67 087)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(61 949)	(61 703)
Налог на прибыль, в т.ч.:	2410	301	251
текущий налог на прибыль	2411	(404)	(429)
отложенный налог на прибыль	2412	705	680
Чистая прибыль (убыток)	2400	(61 648)	(61 452)

10. Изменения в Уставном капитале

В 2021г. произошли следующие изменения в Уставном капитале Общества:

- 13.04.2021г Участник Общества TOLENA MANAGEMENT LIMITED продало ООО «Петровская Слобода» долю в размере 17,3913 % в УК ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский».

- «Петровская Слобода» стала единственным участником ООО «СЗ «ЖК Александровский» и 28.06.2021г. приняло решение увеличить Уставной капитал Общества на 50 000 тыс. руб.

Денежные средства в размере 50 000тыс. руб. были внесены на расчетный счет Общества.

На 31.12.2021г. Уставный капитал Общества составляет 331 087 тыс. руб.
Участники Общества:

1. ООО «Петровская Слобода» -доля в УК- 100%

Раздел 3.

3.1. Связанные стороны

3.1.1. Сведения об аффилированных лицах

№ п/п	Место нахождения юридического лица или место жительства физ. лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в УК общества, %
1	3	4	6
1	Россия, Санкт-Петербург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	
2	Россия, Санкт-Петербург	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица;	100
3	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров	
4	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров.	
5	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров.	

Операции с аффилированными лицами в 2021г.

ООО «Петровская Слобода»	Сумма
Получен займ по договору №ПС-21/12-01 от 23.12.2021 (12%)	
Сумма займа	2 000
Начислены проценты	5
Итого на 31.12.21г.	2 005

3.2. Бенефициарные владельцы

У ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» отсутствуют физические лица, владеющие (прямо или косвенно) более 25% уставного капитала Общества и подпадающие под определение «бенефициарный владелец» согласно ст.3 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» В соответствии со абз. 7, п. 3, ст. 7 ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Общество признает своим бенефициарным владельцем Генерального директора Цветкова Михаила Алексеевича.

3.3. Управленческий персонал

Управленческий персонал и вознаграждение управленческому персоналу за 2021 год:

Управленческий персонал	Заработная плата, в т.ч. премии	Отпускные (в т.ч. компенсация)	Сумма страховых взносов с выплат управленческому персоналу
Генеральный директор	445	10	91
итого	445	10	91

Раздел 4.

События после отчетной даты (с 01.01.2022 по 05.03.2022г):
Отсутствуют

Раздел 5.

Судебные разбирательства

На дату составления отчетности в суде продолжается спор с ООО «НордВудЛоджистик» о возврате неотработанного аванса в размере 5 495 тыс руб. и встречное требование ООО «НордВудЛоджистик» о взыскании оплаты за выполненные работы в сумме 1 391 тыс руб. Очередное заседание назначено к рассмотрению на 10.03.22г.

Также в суде находятся на рассмотрении дела по устранению недостатков в преданных квартирах от собственников:

-Коробов Е.С. заседание назначено на 24.03.22г.

- Иванов И.В. заседание назначено на 22.03.22г.

-Соболева В.О.разбирательство приостановлено до проведения экспертизы.

Раздел 6.

Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.
Чистые активы	100	(37 167)	24 284
Уставный капитал	331 087	281 087	281 087

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»

05 марта 2022г.



М.А. Цветков

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью: 35 листов

Директор
ООО «Пост-Консультант» _____ /С.А. Левина/

