



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. № 456

от «19» мая 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«СК СТОУН»  
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

Санкт-Петербург  
2022

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

*Участникам,  
Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«СК СТОУН»  
(ООО «СК СТОУН»)*

### **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (ОГРН 1127847231434, г. Санкт-Петербург, улица Лёни Голикова, дом 35, литер А, помещение 1-Н, комната 6) (далее-Организация), 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, за исключением обстоятельств, подробно изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения с оговоркой**

1. Задолженность по полученному кредиту в сумме 118 409 тыс. руб. сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты некорректно отражена в составе долгосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021.

В результате по состоянию на 31.12.2021 завышен показатель строки «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» и занижен показатель строки «Заемные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на сумму 118 409 тыс. руб.

2. Задолженность перед участниками долевого строительства по передаче им жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном доме сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты в сумме 236 439 тыс. руб. некорректно отражена в составе долгосрочных обязательств в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021.

В результате по состоянию на 31.12.2021 завышен показатель строки «Прочие обязательства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» и занижен показатель строки «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на сумму 236 439 тыс. руб.

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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

#### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 17 «Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а именно на то, что отдельные показатели бухгалтерского баланса сформированы с учетом корректировок в связи с внесением изменений в учетную политику на 2021 год в части учета затрат на строительство многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Организацией договоров участия в долевом строительстве, а также в связи с исправлением существенных ошибок предшествующих отчетных периодов. В данном пункте пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о последствиях изменения учетной политики и исправлении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, которые отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил модифицированное мнение о данной отчетности 4 августа 2021 года. Основанием для выражения мнения с оговоркой у предшествующего аудитора явилось некорректное отражение в годовой бухгалтерской отчетности заемных средств, а также задолженности по выданным займам.

В годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год указанные искажения были исправлены, выражения модифицированного мнения в связи с этим вопросом не требуется.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 него 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 выполняем следующее:

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

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «СК СТОУН» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Генеральный директор (ОПНЗ 21606081524) \_\_\_\_\_

И.В. Алексеева

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОПНЗ–22006112253) \_\_\_\_\_

Е.В. Сукачева

Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»**

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОПНЗ 12106160774

«19» мая 2022 года.

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2021 г.**

Организация ООО "СК Стоун"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.  
Местонахождение (адрес) г. Санкт-Петербург, ул. Лёны Голикова, д. 35, лит. А, пом. 1-Н, 198255

КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	0710001	
По ОКПО	31	12 2021
ИНН	38154740	
по ОКВЭД 2	7805586461	
по ОКФС	71.12.2	
по ОКЕИ	12300	16
	384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора Алексеева и Партнеры, ООО

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН	7802899804
ОГРН/ ОГРНИП	1217800141745

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 080 539	419 500	129 831
1211	Себестоимость строительства	1211	1 080 539	419 500	129 831
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 194 357	451 470	503 722
1232	Средства на эскроу-счетах	1231	843 892	46 978	-
1231	Проценты по займам к получению	1232	1 127	3 835	-
1233	Расчеты с покупателями и поставщиками	1233	349 338	400 656	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 247	17 836	97 613
1241	Долгосрочные займы	1241	11 129	11 129	-
1242	Краткосрочные займы	1242	3 118	6 707	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 731	1 256	311
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 291 874	890 062	731 477
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 291 874	890 062	731 477

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	93 373	71 269	61 810
	Итого по разделу III	1300	243 373	221 269	211 810
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	940 490	270 733	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	956 411	265 021	487 067
	Итого по разделу IV	1400	1 896 901	535 754	487 067
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	151 600	133 039	32 600
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	151 600	133 039	32 600
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 291 874	890 062	731 477

Руководитель

Калагина А.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"28" марта 2022 г.

«СК Стоун»

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах  
за 2021 г.

Организация ООО "СК Стоун"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
По ОКПО	0710002		
ИНН	38154740		
по ОКВЭД 2	7805586461		
по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	37 210	20 688
	Себестоимость продаж	2120	( 4 )	( 5 069 )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 206	15 619
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( 7 198 )	( 1 867 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	30 008	13 752
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	234	3 447
	Проценты к уплате	2330	( 95 )	( 4 )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( 2 515 )	( 7 112 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	27 632	10 083
	Налог на прибыль	2410	(5 528)	(624)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 5 528 )	( 624 )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 104	9 459



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	22 104	9 459
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Калагина А.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"28" марта 2022 г.

## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетный период.

4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала  
за 2021 г.**

Организация ООО "СК Стоун"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_  
Единица измерения: тыс. руб.

		КОДЫ		
Форма по ОКУД		0710004		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
По ОКПО		38154740		
ИНН		7805586461		
по ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ/ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	3100	150 000	-	-	-	61 810	211 810
<u>за 2020 г.<sup>2</sup></u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9 459	9 459
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	9 459	9 459
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	3200	150 000	-	-	-	71 269	221 269
за 2021 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22 104	22 104
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	22 104	22 104
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 2021 г. <sup>3</sup>	3300	150 000	-	-	-	93 373	243 373

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2020 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>					
(по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	243373	221269	211810

Руководитель



Калагина А.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 28 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств  
за 2021 г.

Организация ООО "СК Стоун"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_  
Единица измерения: тыс. руб.

		КОДЫ		
Форма по ОКУД		0710005		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
По ОКПО		38154740		
ИНН		7805586461		
по ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ/ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	9 665
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	3 935
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
От участников долевого строительства	4114	-	300
Возврат из Фонда защиты участников долевого строительства	4115	-	5 430
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 662 944 )	( 328 544 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 654 019 )	( 325 646 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 5 579 )	( 1 510 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( 2 614 )	( 1 012 )
НДС	4125	( - )	( - )
Услуги банка	4126	( 707 )	( 229 )
Налог на имущество	4127	( 25 )	( 29 )
Возврат участнику долевого строительства	4128	( - )	( 115 )
прочие платежи	4129	( - )	( 3 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(662 944)	(318 879)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	19 366	57 314
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	7 703	50 852
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	3 832
От уступки прав требования	4215	2 266	2 630
Возврат Инвест вклада Выборг ш.	4216	9 397	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( - )	( 4 471 )
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	( - )	( - )
Инвестирование в новые объекты	4225	( - )	( - )
Выкуп прав требований к ООО СКЭИЛС	4226	( - )	( - )
Возврат инвест вклада ООО СТ+	4227	( - )	( 4 471 )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	19 366	52 843
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	645 053	268 844
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	645 053	268 844
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( - )	( 1 863 )
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( - )	( - )
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( - )	( 1 863 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	645 053	266 981
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 475	945
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 256	311
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 731	1 256
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Калагина А.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 28 " марта 2022 г.

## Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ e32789d8-cc3c-4187-b2f2-a6e44d4fba2

ООО "СК СТОУН", Калагина Анна Викторовна, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
29.03.2022 15:41 (MSK), Сертификат № 222C8800A9AD80884CC9FBB23C2ACE36



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год  
ООО «СК СТОУН»  
за 2021 год**

**I. Общие сведения**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (далее – Общество/Организация) за 2021 год, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности в 2021 году.

**1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (ООО «СК СТОУН») (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 20 апреля 2012 года.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2021г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Башанова Людмила Викторовна	10	0,01
ООО «Невский-1»	149 990	99,99
<b>Всего</b>	<b>150 000</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: СПб, ул.Лени Голикова д.35 лит А, пом 1-Н ком 6

**2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

**3. Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества являлся: ОКВЭД 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

**4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Калагина Анна Викторовна

**5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

\_\_\_6\_\_\_ человек в 2021 году;  
\_\_\_5\_\_\_ человек в 2020 году;  
\_\_\_3\_\_\_ человек в 2019 году.

**II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующих принципов учетной политики:

**6. Краткий обзор принципов, лежащих в основе подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и основных положений учетной политики Общества**

Годовая бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (далее - ПБУ 1/2008);

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

- Приказ Минфина России от 15.11.2019 N 180н, "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы";
- Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (далее - ПБУ 9/99);
- Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (далее - ПБУ 10/99);
- иных нормативных актов Министерства финансов РФ.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- «Бухгалтерский баланс» (ОКУД 0710001);
- «Отчет о финансовых результатах» (ОКУД (0710002);
- «Отчет об изменениях капитала» (ОКУД 0710003);
- «Отчет о движении денежных средств» (ОКУД 0710004);
- данные пояснения к годовой бухгалтерской отчетности.

Совокупность принципов и методов оценки и ведения бухгалтерского учета отражены в Учетной политике Общества на 2021 год.

При подготовке годовой бухгалтерской (отчетности) Общество руководствовалось ПБУ 4/99 и Приказом Минфина №66н.

Уровень существенности установлен учетной политикой.

Показатель является существенным, если:

- Его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации;
- Его доля в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5%.

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, в которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.

#### 7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

#### 8. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается

обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- товарно-материальные ценности (материалы);

В составе запасов также отражается стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

#### **9. Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Способ оценки финансовых вложений при выбытии: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

#### **10. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности за минусом резерва по сомнительным долгам при его создании.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

#### **11. Уставный, резервный, добавочный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

#### **12. Кредиты и займы полученные**

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами.

Кредиты и займы сроком погашения более 12 месяцев отражаются как долгосрочные обязательства, займы и кредиты, срок погашения которых менее 12 месяцев, отражаются как краткосрочные обязательства.

### 13. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности является:

- вознаграждение Застройщика, которое исчисляется в размере 5% от стоимости договора участия в долевом строительстве и отражается в учете в момент подписания договора.

Иные доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими.

Доход признается Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право получения Обществом дохода вытекает из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим способом;

- сумма дохода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в получении дохода

- в результате конкретной операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг Общество передало покупателю все риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана;

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

### 14. Признание расходов

Расходы признаются Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с конкретным договором, требованиями законодательных и иных нормативных актов, обычаями делового оборота;

- сумма расхода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в отношении расхода.

В случае если в отношении любых фактически уплаченных или полученных денежных средств не соблюдены указанные условия, то в бухгалтерском учете отражению подлежит требование либо обязательство соответственно.

Обществом организован учет затрат (расходов) по объектам строительства с аналитикой по видам затрат, к ним относятся все затраты, которые можно идентифицировать прямо или косвенно к строящемуся объекту. Учет ведется на счетах 08, формирование себестоимости ведется в разрезе корпусов. По счету 26 отражаются управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

Иные затраты (расходы) отличные от расходов от обычных видов деятельности признаются прочими.

### 15. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам, не отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций», так как денежные средства поступают на эскроу-счета и будут отражены в данном отчете в момент раскрытия эскроу-счетов.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- косвенные налоги.

**16. Изменения в учетной политике**

В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

- определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов. Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой оно может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи;

- в состав запасов включается стоимость земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках заключенных Организацией договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи;

- в состав запасов включаются прочие объекты в рамках заключенных договоров на строительство многоквартирных домов;

- в состав запасов включаются расходы, непосредственно связанные со строительством многоквартирных домов;

- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» ретроспективно (как если бы ФСБУ 5/2019 применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни).

**17. Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов**

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2020 года» и «на 31 декабря 2019 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2021 сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами

1. Денежные средства участников долевого строительства, находящиеся на счетах эскроу и числившиеся ранее на балансе Общества в составе долгосрочных финансовых вложений в сумме 46 978 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020, переведены на забалансовый учет, поскольку до момента ввода в эксплуатацию объектов строительства Общество не имеет возможности использования данных денежных средств и указанные суммы являются для Общества дебиторской задолженностью участников долевого строительства. Операции по переводу денежных средств дольщиков на счета эскроу на забалансовый учет отражены как исправление существенной ошибки предшествующих отчетных периодов.

2. В связи с внесением организацией с 01.01.2021 изменений в учетную политику, связанных с началом применения ФСБУ 5/2019, расходы, непосредственно связанные со строительством многоквартирных домов и прочих объектов в рамках заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров, отражаются в составе запасов, для сопоставимости показателей отражены корректировки начальных и сравнительных показателей за предшествующие отчетные периоды.

3. В составе краткосрочных финансовых вложений были учтены суммы начисленных процентов по выданным займам в сумме 3 835 тыс. руб. за 2020 год. В текущем отчетном периоде проценты учтены в составе дебиторской задолженности. Операции по перенесению начисленных процентов в состав дебиторской задолженности отражены как исправление существенной ошибки предшествующих отчетных периодов.

(тыс. руб.)

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки		Корректировка		Сумма с учетом корректировки	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
1170 «Финансовые вложения»	46 978	-	(46 978)	-	-	-

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки		Корректировка		Сумма с учетом корректировки	
1190 «Прочие внеоборотные активы»	419 500	129 831	(419 500)	(129 831)	-	-
1100 «Итого по разделу I»	466 478	129 831	(466 478)	(129 831)	-	-
1210 «Запасы»	-	-	419 500	129 831	419 500	129 831
1230 «Дебиторская задолженность»	400 656	503 722	50 814	-	451 470	503 722
1240 «Финансовые вложения (за исключение денежных эквивалентов)»	21 672	97 613	(3 836)	-	17 836	97 613
1200 «Итого по разделу II»	423 584	601 646	466 478	129 831	890 062	731 477

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 18. Запасы

По строке 1210 Запасы отражены фактические затраты на строительство комплекса жилых домов с учетом коммерческих расходов на продажу и расходов по обслуживанию проектного финансирования (проценты и комиссии банка-кредитора).

Информация о наличии и движении запасов представлена ниже:

(тыс. руб.)

Наименование	Себестоимость на 01.01.2021	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2021
Затраты на строительство комплекса жилых домов	419 500	661 039	-	1 080 539
<b>Итого запасов:</b>	<b>419 500</b>	<b>661 039</b>	<b>-</b>	<b>1 080 539</b>

(тыс. руб.)

Наименование	Себестоимость на 01.01.2020	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2020
Затраты на строительство комплекса жилых домов	129 831	289 669	-	419 500
<b>Итого запасов:</b>	<b>129 831</b>	<b>289 669</b>	<b>-</b>	<b>419 500</b>

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

За отчетный период обесценения запасов не выявлено, в связи с чем резерв под обесценение запасов не создавался.

## 19. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена ниже.

за 2021 год  
(тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2021	Изменение за период		на 31.12.2021
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	46 978	796 914	-	843 892
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	3 835	238	(2 946)	1 127
Инвестиции в новые объекты	35 000		(9 397)	25 603
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	231 170	728 910	(790 529)	169 551
Расчеты по уступкам прав требований	21 098		(2 150)	18 948
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 281	-	-	8 281
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	101 482	25 473	-	126 955
Расчеты по вексям 3-х лиц	3 626		(3 626)	-
<b>итого</b>	<b>451 470</b>	<b>1 551 535</b>	<b>(808 648)</b>	<b>1 194 357</b>

за 2020 год  
(тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2020	Изменение за период		на 31.12.2020
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	-	46 978	-	46 978
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	-	3 835	-	3 835
Авансы, выданные поставщикам	2 703	101 482	(2 703)	101 482
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	433 053	285 069	(486 952)	231 170
Инвестиции в новые объекты	35 000	-	-	35 000
Расчеты по уступкам прав требований	23 562	1 200	(3 664)	21 098
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 404	885	(1008)	8 281
Векселя 3-х лиц	1 000	3 626	(1 000)	3 626
<b>ИТОГО:</b>	<b>503 722</b>	<b>443 075</b>	<b>(495 327)</b>	<b>451 470</b>

По результатам инвентаризации расчетов сомнительной дебиторской задолженности не выявлено. В связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

## 20. Краткосрочные финансовые вложения

## ООО «СК СТОУН» 7805586461

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

По состоянию на 31.12.2021, на 31.12.2020 и на 31.12.2019 в составе краткосрочных финансовых вложений числились выданные займы, в том числе займы сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты. Информация о наличии и движении выданных займов представлена ниже.

(тыс. руб.)

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	на 01.01.2021	поступило	Выбыло (погашено)	на 31.12.2021
Арманд дог. №3-13/06 от 13.06.18	11 129	-	-	11 129
<b>ИТОГО долгосрочный займ выданный:</b>	<b>11 129</b>	-	-	<b>11 129</b>
<b>Договора займа со сроком погашения менее 12 месяцев</b>				
Альтернатива дог. №05/09 от 05.09.17	590	-	(590)	-
Дом на Лабораторном 23А дог. №3-16/03 от 16.03.18. 1	500	-	-	500
Дом на Лабораторном 23А дог. №10 от 17.04.18	2 358	-	-	2 358
ИНЖСТРОЙПЕТЕРБУРГ дог. №05 от 14.05.18. до 01.07.18	1 008	-	(1 008)	-
ИНФОСЕРВИС дог. б/н от 01.12.16.	250	-	-	250
ПРОМСТРОЙ дог. №24/18 от 24.08.18	1 380	-	(1 380)	-
Северо-Зап Правовой Альянс дог. №0409/-р от 04.09.18.	40	-	(30)	10
Стройкомполит дог. б/н от 14.02.18	580	-	(580)	-
<b>ИТОГО краткосрочные займы выданные</b>	<b>6 706</b>	-	<b>(3 589)</b>	<b>3 118</b>
<b>ИТОГО займов выданных</b>	<b>17 836</b>	-	<b>(3 589)</b>	<b>14 247</b>

(тыс. руб.)

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	на 01.01.2020	поступило	Выбыло (погашено)	на 31.12.2020
Арманд дог. №3-13/06 от 13.06.18	11 485	-	(356)	11 129
<b>ИТОГО долгосрочный займ выданный:</b>	<b>11 485</b>	-	<b>(356)</b>	<b>11 129</b>
<b>Договора займа со сроком погашения менее 12 месяцев</b>				
Альтернатива дог. №05/09 от 05.09.17	590	-	-	590
Дом на Лабораторном 23А дог. №3-16/03 от 16.03.18. 1	500	-	-	500
Дом на Лабораторном 23А дог. №10 от 17.04.18	2 472	-	(114)	2 358
ИНЖСТРОЙПЕТЕРБУРГ дог. №05 от 14.05.18. до 01.07.18	1 008	-	-	1 008
ИНФОСЕРВИС дог. б/н от 01.12.16.	302	-	(52)	250
МонтажСтрой-М дог. №3-30/05 от 30.05.18.	816	-	(816)	-
НЕВСКИЙ-1 дог. №28/12 от 28.12.17	28 393	-	(28 393)	-
ПРОМСТРОЙ дог. №24/18 от 24.08.18	1 445	-	(65)	1 380
Отельер СПб дог. №8 от 16.04.18.	1 163	-	(1 163)	-
ОТЕЛЬЕР-ОХТА дог. №3-18/05 от 18.05.18	1 500	-	(1 500)	-
РМ-Девелопмент дог. №25/01-18 от 25.01.18.	4 410	-	(4 410)	-
СВЕРДЛОВА дог. №17/01 от 17.01.19.	2 928	-	(2 928)	-
СЗДК АЛЬЯНС дог. №3-26/04-1 от 26.04.18.	1 260	-	(1 260)	-
СПК дог. №3-16/05 от 16.05.18	11	-	(11)	-
СТОУН дог. №05/04-2018 от 05.04.18.	16 375	-	(16 375)	-
Северо-Зап Правовой Альянс дог. №0409/-р от 04.09.18.	102	-	(62)	40
Стройкомполит дог. б/н от 14.02.18	22 852	-	(22 272)	580
<b>ИТОГО краткосрочные займы выданные</b>	<b>86 127</b>	-	<b>(79 421)</b>	<b>6 706</b>
<b>ИТОГО займов выданных</b>	<b>97 613</b>	-	<b>(79 777)</b>	<b>17 836</b>

**21. Капитал и резервы****Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. уставный капитал Общества составляет 150 000 тыс. руб., полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.



## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

**22. Долгосрочные обязательства**

В составе прочих долгосрочных обязательств отражена задолженность перед участниками долевого строительства по передаче им жилых и нежилых помещений в строящихся многоквартирных домах за вычетом вознаграждения Застройщика в размере 5% от каждого подписанного договора участия в долевом строительстве.

- на 31 декабря 2021 года 956 411 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 265 021 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019 года 487 067 тыс. руб.

**23. Кредиты и займы**

Обществом для ведения деятельности привлечены кредитные денежные средства в рамках проектного финансирования от АО БанкДом.РФ. Общая сумма полученных кредитов составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	636 653	-
2020 г.	265 014	-
2019 г.	-	-

Общая сумма кредитов и займов, погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	-	-
2020 г.	-	-
2019 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

(тыс. руб.)

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.21г.	на 31.12.20г.	на 31.12.19г.
<i>Кредиторы:</i>					
Банк ДОМ.РФ	руб.	2022-2024	901 667	265 014	-
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>901 667</b>	<b>265 014</b>	<b>0</b>

**24. Кредиторская задолженность**

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена ниже.

(тыс. руб.)

Вид задолженности	на 01.01.2021	Изменение за период		на 31.12.2021
		Поступление	Выбыло (погашено)	
Расчеты с персоналом по оплате труда	174	4 964	(4 814)	324
Расчеты с бюджетом	263	7 070	(4 076)	3 257
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	8 190	6 384	-	14 574
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	124 412	680 320	(679 808)	124 924
Расчеты по векселям собственным	-	8 495	-	8 495
Прочая	-	26	-	26
<b>ИТОГО</b>	<b>133 039</b>	<b>707 233</b>	<b>(688 698)</b>	<b>151 600</b>

(тыс. руб.)

Вид задолженности	на 01.01.2020	Изменение за период		на 31.12.2020
		Поступление	Выбыло (погашено)	

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	27 475	291 320	(194 384)	124 412
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	-	8 190	-	8 190
Инвестиции полученные	4 471	-	(4 471)	-
Расчеты с бюджетом	602	816	(1 155)	263
Расчеты с персоналом по оплате труда	51	1 361	(1 238)	174
<b>ИТОГО:</b>	<b>32 600</b>	<b>301 687</b>	<b>(201 248)</b>	<b>133 039</b>

**25. Расходы по обычным видам деятельности**

Раскрытие информации «Расходы по обычным видам деятельности» в разрезе элементов затрат представлено ниже:

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Материальные расходы	-	5 069
Расходы на оплату труда	4 964	1 361
Отчисления на социальные нужды	889	302
Амортизация	-	-
Прочие затраты	1 349	204
<b>Итого по элементам</b>	<b>7 202</b>	<b>1 867</b>
<b>Фактическая себестоимость проданных товаров</b>	<b>-</b>	<b>5 069</b>
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>7 202</b>	<b>6 936</b>

**26. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах**

Информация о выручке представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	2021г.	2020г.
Вознаграждение застройщика	37 206	13 128
Реализация квартир	4	7 560
<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b>	<b>37 210</b>	<b>20 688</b>

Информация о себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

Виды операций, по которым понесены расходы	2021г.	2020г.
Вознаграждение застройщика	-	-
Реализация квартир	(4)	(5 069)
<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>	<b>(4)</b>	<b>(5 069)</b>

Информация о прочих доходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2021 год	2020 год
	Доходы	Доходы
Проценты	234	3447

Наименование прочих доходов/расходов	2021 год	2020 год
<b>Итого</b>	<b>234</b>	<b>3447</b>

Информация о прочих расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2021 год	2020 год
	Расходы	Расходы
Проценты к уплате	(95)	(4)
Списание Дт-ой задолженности	(2 453)	(7 085)
Штрафы и пени в бюджет	(5)	(2)
Госпошлины	(47)	-
Благотворительность	(10)	(25)
<b>Итого</b>	<b>(2 610)</b>	<b>(7 116)</b>

## 27. Налог на прибыль. Применение ПБУ 18/02

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получена прибыль (убыток) до налогообложения в сумме 27 632 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Текущий налог на прибыль (5 528) тыс. руб.

Сверка по налогу на прибыль:

(тыс. руб.)

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2021 год, тыс. руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	27 632
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	(5 526)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-
5	Постоянный налоговый расход (доход)	(2)
6	Текущий налог на прибыль	(5 528)

## 28. Информация о связанных сторонах

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество, а также преобладающие (участвующие) хозяйственные общества</b>	
ООО «Невский-1»	Юридическое лицо контролирует 99,99% доли Общества
<b>Исполнительный орган</b>	
Калагина Анна Викторовна	Генеральный директор
<b>Прочие связанные стороны</b> Юридическое лицо также как и Общество контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Стройкомполит»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СТ-Дом»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СПК»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
Калагина Анна Викторовна	Генеральный директор
Кузнецов Андрей Витальевич	Исполнительный директор. Лицо, входящее в состав

основного управленческого персонала

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2020 по 31.12.2021 представлена ниже в таблицах:

Наименование связанной стороны (для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
2021 год (тыс. руб.)							
<b>ООО Стройкомпозит</b>							
Договор займа б/н от 14.02.18	До авг2021	3 460		9	3 460	9	
Договор инвестирования 1/06 от 05.04.18		35 000			9 397	25 603	
Договор оказания услуг					1 000		1 000
<b>ООО «СТ-ДОМ»</b>							
Договора долевого участия	До 2024		7 880				7 880
<b>ООО «СПК»</b>							
Договор Генподряда З/ЛС- 29 от 30.11.21	До 2024		110 473	277 671	177 670		10 472

Наименование связанной стороны (для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
2020 год (тыс. руб.)							
<b>ООО Стройкомпозит</b>							
Договор Инвестирования 1/06 от 05.04.18		35 000				35 000	
<b>ООО Стройкомпозит2871</b>							
Договор займа б/н от 14.02.18		22 852		2 871	22 263	3 460	
<b>ООО «Невский-1»</b>							
Договор займа		28 393		195	28 588		
<b>ООО «СПК»</b>							
Договор Генподряда З/ЛС- 29 от 30.11.21	До 2024			141 407	251 880		110 473
<b>ООО «СТ-ДОМ»</b>							
Договора долевого			7 880				7 880

участия							
---------	--	--	--	--	--	--	--

**Информация о бенефициарных владельцах**

Бенефициарными владельцами Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ являются: Насонова Ольга Алексеевна, Башанова Мария Вячеславовна.

**Информация о дивидендах**

Дивиденды не выплачивались.

**Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора; исполнительный директор

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2021г.	2020г.
Краткосрочные вознаграждения	2248	907
Долгосрочные вознаграждения		

**29. Риски хозяйственной деятельности**

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

**30. События после отчетной даты**

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С февраля 2022 года наблюдается значительное колебание курса рубля по отношению к доллару США и евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, российских банков.

Ожидается, что данные события могут негативно повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности организации. По оценке руководства, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде не будет существенным.

Организация расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

На основании вышеизложенного, мы считаем, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет существенно на способность организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

У организации отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

«28» марта 2022г.



/Калагина А.В./

В настоящем документе  
прошито и пронумеровано  
19 (девятнадцать) листов  
Ген. директор И.В. Алексеева

