



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**  
АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. № 477

от «02» июня 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Арманд»  
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

Санкт-Петербург  
2022

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

**Единственному участнику,  
Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Арманд»  
(ООО «СЗ «Арманд»)**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арманд» (ОГРН 1089847313071) (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, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2021 года, а так же ее финансовые результаты 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 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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел «Исправленная отчетность. 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 данная бухгалтерская отчетность заменяет бухгалтерскую отчетность, подписанную и представленную в налоговый орган 27 апреля 2022 года. В данном разделе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о причинах исправления представленной ранее бухгалтерской отчетности.

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 немодифицированное мнение о данной отчетности 13 августа 2021 года.

### **Ответственность руководства и единственного участника 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.

Единственный участник аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

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

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником аудируемого лица, доводя до его 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 (ОРНЗ- 21606081524)

И.В. Алексеева

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОРНЗ-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

ОРНЗ 12106160774

«02» июня 2022 года.

Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2021 г.

Организация ООО "СЗ "АРМАНД"  
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) Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. 9, кв. 5Н, 188645

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2021
По ОКПО	87378264	
ИНН	7805469246	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	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 1	Наименование показателя 2	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	2 017	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 017	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	411 177	59 024	36 882
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	422 911	150	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	280	5	2
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	834 368	59 179	36 884
	<b>БАЛАНС</b>	1600	836 385	59 179	36 884

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	10	10	10
	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	17 399	(15)	(15)
	Итого по разделу III	1300	17 409	(5)	(5)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	437 734	16 129	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	345 816	-	-
	Итого по разделу IV	1400	783 550	16 129	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	11 659
	Кредиторская задолженность	1520	35 426	43 055	25 230
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	35 426	43 055	36 889
	<b>БАЛАНС</b>	1700	836 385	59 179	36 884

Руководитель  Зорин С.О.  
(подпись) (рашифровка подписи)

" 27 " мая 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-П/К 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 указанный 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 фонд" (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 "СЗ "АРМАНД"  
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	87378264		
по ОКВЭД 2	7805469246		
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	18 201	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 201	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( 786 )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 415	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 415	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	17 415	-

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	17 415	-
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Зорин С.О.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 27 " мая 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 незначителен 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 "СЗ "АРМАНД"  
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	0710004		
ИНН	87378264		
по ОКВЭД 2	7805469246		
по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	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	10	-	-	-	(15)	(5)
за 2020 г. <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

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	10	-	-	-	(15)	(5)
за 2021 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	17 415	17 415
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	17 415	17 415
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	10	-	-	-	17 399	17 409

## 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	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:	3401	-	-	-	-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3411	-	-	-	-
до корректировок	3421	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3501	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок					
Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)	3412	-	-	-	-
до корректировок	3422	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок 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	17409	5	5

Руководитель Зорин С.О.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " мая 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 "СЗ "АРМАНД"  
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 \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
По ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

КОДЫ		
0710005		
31	12	2021
87378264		
7805469246		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 411 803 )	( 4 166 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 411 147 )	( 4 165 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 654 )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 2 )	( 1 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(411 803)	(4 166)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
	4220	( - )	( - )
Платежи - всего			
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	( - )	( - )
	4200	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций			
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	412 078	4 180
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	412 078	4 180
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 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( - )	( 11 )
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	( - )	( 11 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	412 078	4 169
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	275	3
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	280	5
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель Зорин С.О.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " мая 2022 г.

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



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

**1. Введение и краткая характеристика деятельности Общества**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «Арманд» (далее – Общество/Организация) по состоянию на 31 декабря 2021 года, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности в 2021 году.

ООО «СЗ «Арманд» ИНН 7805469246 КПП 470301001

Зарегистрировано 08.08.2008 в ИФНС по Выборгскому району Ленинградской области 188682, Ленинградская область, Всеволожский район, гп им. Свердлова 1-й микрорайон, д.9, пом. 13, комн. 2 (на основании договоров аренды, заключенных с Обществом с ООО «САПФИР» от 01.02.2019 № СВ9/13Н/2/19, от 01.12.2020 №СВ9/13Н/2/20, №СВ9/13Н/2/21 от 01.11.21), ОГРН 1089847313071 ОКАТО 41212568000 ОКПО 87378264 ОКТМО 41612168051 ОКОГУ 4210014 ОКФС 16 ОКОПФ 12300

Основной вид деятельности по коду ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Для ведения деятельности по основному виду:

- заключен договор аренды № 264/4.4-32 от 29.06.2018 земельного участка с кадастровым № 47:07:0602015:77 площадью 13500 м. кв. Получено разрешение на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с подземным гаражом от 05.07.2018 г. со сроком строительства до 31.12.2024 г. общей площадью 39390,93 м. кв, в том числе квартиры 716 шт. общей площадью 28836,91 м. кв, встроенные помещения 2106,92 м. кв., подземный гараж на 308 маш/мест по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, гп. им. Свердлова, 1-й микрорайон, участок № 10 (жилой комплекс «Тандем»).

Уставный капитал ООО «СЗ «Арманд» сформирован в размере 10 000 руб., полностью оплачен. Учредителем и единственным участником Общества является Смирнов Алексей Владимирович (номинальная стоимость доли 10 000 руб., что составляет 100 % от уставного капитала Общества).

У Общества отсутствуют филиалы и представительства.

Дочерних компаний и филиалов не имеет.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор, избранный на основании решения единственного участника Зорин Сергей Олегович.

Среднесписочная численность на 31.12.2019 – 1 чел.

Среднесписочная численность на 31.12.2020 – 1 чел.

Среднесписочная численность на 31.12.2021 – 1 чел.

Для строительства жилого комплекса «Тандем» в 2021 году получено проектное финансирование от АО «ЭКСПОБАНК» (договор №1/21 от 11.03.2021). Ведение деятельности Общества в качестве Застройщика производится с использованием эскроу счетов.

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

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);
- 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 (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская отчетность составлена в тысячах рублей, если не указано иное.

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

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

В годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год обособленно отражены все существенные показатели.

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.

### **Методы оценки и принципы учета имущества**

К имуществу Общества относятся:

- основные средства;
- запасы.

Имущество принимается к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью имущества, приобретенного за плату (в том числе бывшего в эксплуатации), признается сумма фактических затрат на его приобретение, сооружение (строительство), создание (изготовление), доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость.

### **Основные средства.**

Основными средствами признаются объекты, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования при производстве работ, оказании услуг, либо в административных целях, а также в случаях, предусмотренных санитарно-гигиеническими, технико-эксплуатационными и другими специальными техническими нормами, в течение более чем 12 месяцев, первоначальной стоимостью за инвентарный объект более 40 000 руб. без учета НДС, перепродажа которых не планируется, при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) объект способен приносить экономические выгоды в будущем;
- б) первоначальная стоимость объекта может быть надежно определена.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом Генерального директора.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация начисляется линейным методом.

Переоценка объектов основных средств не производится.

Объекты основных средств, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

### **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:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) 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.

### **Подходы к отражению информации 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, относятся 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.

### **Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности.

Также в случае перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом суммы налога на добавленную стоимость.

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

Дебиторская задолженность участников долевого строительства отражается в полном объеме без учета предоставленных рассрочек.

### **Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности. При получении организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих

поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке с учетом налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

#### **Прочие обязательства**

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в прочих краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в прочих долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

#### **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.

#### **Определение доходов и расходов**

Доходы и расходы Общества отражаются в бухгалтерском учете по методу «начисления», т.е. по факту их совершения, а не по факту фактического получения или уплаты денежных средств. Бухгалтерский учет доходов и расходов Общества ведется нарастающим итогом с начала года.

Доходом 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 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.

Расходы признаются 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.

#### Изменения в учетной политике

В связи с вступлением в силу с 01.01.2021 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).

#### Исправленная отчетность. Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов

Отдельные показатели бухгалтерского баланса сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами.

##### Номер корректировки 1

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.

тыс. руб.

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
1190 «Прочие внеоборотные активы»	411 177	(411 177)	-

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
1100 «Итого по разделу I»	413 194	(411 177)	2 017
1210 «Запасы»	-	411 177	411 177
1200 «Итого по разделу II»	423 191	411 177	834 368

Бухгалтерская отчетность с корректировкой №1 была представлена внешним пользователям 27.04.2022 и заменила годовую бухгалтерскую отчетность, первоначально представленную 23.03.2022 в межрайонную Инспекцию Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 2 по Ленинградской области.

### Номер корректировки 2

Настоящая бухгалтерская отчетность (корректировка №2) является исправленной по отношению к бухгалтерской отчетности, представленной 27.04.2022 года внешним пользователям (корректировка №1): межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 2 по Ленинградской области.

Исправления в бухгалтерскую отчетность были внесены в целях обеспечения сопоставимости данных в связи с внесением организацией с 01.01.2021 изменений в учетную политику, связанных с началом применения ФСБУ 5/2019, а именно: отражены корректировки начальных и сравнительных показателей за предшествующие отчетные периоды.

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
1190 «Прочие внеоборотные активы»	59 024	36 882	(59 054)	(36 882)	-	-
1100 «Итого по разделу I»	59 024	36 882	(59 054)	(36 882)	-	-
1210 «Запасы»	-	-	59 024	36 882	59 024	36 882
1200 «Итого по разделу II»	155	2	59 024	36 882	59 179	36 884

### Сведения о корректирующих и некорректирующих событиях 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, а также колебание 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.

#### Информация о связанных сторонах

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны/ Ф.И.О. физического лица – связанной стороны	Характер отношений
Смирнов Алексей Владимирович	Единственный участник
<b>Единоличный исполнительный орган</b>	
Зорин Сергей Олегович	Генеральный директор
<b>Прочие связанные стороны</b>	
ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	На юридическое лицо и Общество оказывает значительное влияние одно и то же физическое лицо
ООО «АСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	На юридическое лицо и Общество оказывает значительное влияние одно и то же физическое лицо
ООО «ТРИК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	На юридическое лицо и Общество оказывает значительное влияние одно и то же физическое лицо
ООО «СТ»	На юридическое лицо и Общество оказывает значительное влияние одно и то же физическое лицо
ООО «МОНТАЖСТРОЙ-М»	На юридическое лицо и Общество оказывает значительное влияние одно и то же физическое лицо

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:

2021 год (тыс. руб.)

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
<b>ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»</b>							
Договор займа	31.12.2025 Расчеты любым не запрещенным способом	-	559	-	3 961	-	4 520

ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»							
Договор на выполнение функций заказчика	01.07.2022 Расчеты любым не запрещенным способом	-	21 600	15 458	10 800	-	16 942
<b>ООО «МОНТАЖСТРОЙ-М»</b>							
Договор генерального подряда	30.11.2024 Расчеты любым не запрещенным способом	-	-	247 267	223 342	23 925	-

2020 год (тыс. руб.)

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
<b>ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»</b>							
Договор займа	31.12.2025 Расчеты любым не запрещенным способом	-	-	-	559	-	559
<b>ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»</b>							
Договор на выполнение функций заказчика	01.07.2022 Расчеты любым не запрещенным способом	-	10 800	-	10 800	-	21 600
<b>ООО «МОНТАЖСТРОЙ-М»</b>							
Договор генерального подряда	30.11.2024 Расчеты любым не запрещенным способом	-	-	-	-	-	-

#### Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ является: Смирнов Алексей Владимирович (100%) ИНН 601400442467.

Операций с бенефициарным владельцем в 2021 и 2020 годах не осуществлялось.

#### Информация о дивидендах

Дивиденды в 2021 и 2020 годах не начислялись и не выплачивались.

#### Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2021г.	2020г.
Краткосрочные вознаграждения	183	-
Долгосрочные вознаграждения	-	-

**Информация об образованных и использованных величинах резерва по сомнительным долгам, а также о списанных суммах дебиторской задолженности связанных сторон**

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон в 2021 и в 2020 годах не создавались и не использовались.

Дебиторская задолженность связанных сторон в 2021 и 2020 годах не списывалась.

**Прочая информация**

Общество не применяет положения ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденное приказом Минфина РФ от 08.11.2010 №143н, т.к. не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

За отчетный период Общество не осуществляло операций в иностранной валюте.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

На Общество не распространяется действие ПБУ 18/02 в связи с тем, что им применяется Упрощенная система налогообложения.

**2. Сопроводительная информация к статьям бухгалтерского баланса**

**2.1. Основные средства.**

Информация о наличии и движении основных средств представлена ниже

Группа учета ОС	Перво- начальная стоимость на 01.01.2021	Накопленная амортизация на 01.01.2021	Поступ- ление за период	Амор- тизация за период	Выбытие за период	тыс. руб.	
						Перво- начальная стоимость на 31.12.2021	Накоплен- ная амортиза- ция на 31.12.2021
Оборудование	-	-	2 074	(57)	-	2 074	(57)
<b>ИТОГО</b>	-	-	<b>2 074</b>	<b>(57)</b>	-	<b>2 074</b>	<b>(57)</b>

Группа учета ОС	Перво- начальная стоимость на 01.01.2020	Накопленная амортизация на 01.01.2020	Поступ- ление за период	Амор- тизация за период	Выбытие за период	тыс. руб.	
						Перво- начальная стоимость на 31.12.2020	Накоплен- ная амортиза- ция на 31.12.2020
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	-	-	-	-



По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом используются следующие арендованные объекты основных средств:

№ п/п	Описание арендуемых объектов	Наименование организации арендодателя	№ договора, дата
<b>Помещения</b>			
1	Офис по адресу 188682, Ленинградская область, Всеволожский район, гп им. Свердлова 1-й микрорайон, д.9, пом. 13, комн. 2	ООО «САПФИР»	от 01.02.2019 № СВ9/13Н/2/19 от 01.12.2020 № СВ9/13Н/2/20 №СВ9/13Н/2/21 от 01.11.2021

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

## 2.2. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 составляла 150 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 составляет 422 911 тыс. руб. Дебиторская задолженность в разрезе ее видов представлена в таблице:

тыс. руб.

	Вид дебиторской задолженности	на 31.12.2020	Изменение за период		на 31.12.2021
			Поступило	Выбыло	
1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	150	352 538	(293 819)	58 869
2.	Расчеты по государственному социальному страхованию	-	12	(8)	4
3.	Расчеты с государственными органами	-	629	(608)	21
4.	Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу счетах)	-	369 310	(316 659)	52 651
5.	Средства на эскроу счетах как дебиторская задолженность участников ДДУ	-	311 366	-	311 366
	<b>ИТОГО:</b>	<b>150</b>	<b>1 033 855</b>	<b>(611 094)</b>	<b>422 911</b>

тыс. руб.

	Вид дебиторской задолженности	на 31.12.2019	Изменение за период		на 31.12.2020
			Поступило	Выбыло	
1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	150	-	150
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>150</b>

По результатам инвентаризации расчетов сомнительной дебиторской задолженности не выявлено, в связи с этим резерв по сомнительным долгам не создавался.

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2020 отсутствует.

### 2.3. Запасы

По строке «Запасы» бухгалтерского баланса отражены фактические затраты на строительство комплекса жилых домов с учетом коммерческих расходов (в состав коммерческих расходов включается государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия, агентское вознаграждение).

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	59 024	352 153	-	411 177
<b>Итого запасов:</b>	<b>59 024</b>	<b>352 153</b>	<b>-</b>	<b>411 177</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	36 882	22 142	-	59 024
<b>Итого запасов:</b>	<b>36 882</b>	<b>22 142</b>	<b>-</b>	<b>59 024</b>

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

Затраты на аренду земельного участка, на котором осуществляется строительство комплекса жилых домов, отражается по строке «Запасы». Информация по арендованному земельному участку представлена ниже.

№ п/п	Описание арендуемых объектов	Наименование организации арендодателя	№ договора, дата
1	Земельный участок ЛО пос.им. Свердлова 1-й мкр. уч.10 с кадастровым номером №47:07:0602015:77 площадью 13500 м. кв.	Администрация МО «Свердловское городское поселение»	№264/4.4-32 от 29.06.18

### 2.4. Денежные средства

На отчетную дату неиспользованные кредитные линии отсутствуют, договоры овердрафта отсутствуют, имеется остаток денежных средств банке в размере 280 тыс. руб., неиспользованные поручительства третьих лиц для получения кредита отсутствуют.

### 2.8. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность в разрезе ее видов представлена в таблице:

тыс. руб.

	Вид задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2020	Изменение за период		Кредиторская задолженность на 31.12.2021
			Поступило	Выбыло (погашено)	
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	43 055	59 274	(67 012)	35 317
2	Расчеты по оплате труда	-	578	(540)	38

	Вид задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2020	Изменение за период		Кредиторская задолженность на 31.12.2021
			Поступило	Выбыло (погашено)	
3	Расчеты с подотчетными лицами	-	52	(3)	49
4	Расчеты по налогам и сборам	-	198	(176)	22
	<b>ИТОГО:</b>	<b>43 055</b>	<b>60 102</b>	<b>(67 731)</b>	<b>35 426</b>

тыс. руб.

	Вид задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2019	Изменение за период		Кредиторская задолженность на 31.12.2020
			Поступило	Выбыло (погашено)	
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	25 231	21 828	(4 004)	43 055
	<b>ИТОГО:</b>	<b>25 231</b>	<b>21 828</b>	<b>(4 004)</b>	<b>43 055</b>

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2020 отсутствует.

## 2.9. Заемные средства

Информация по остаткам заемных средств представлена ниже.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	362 299	43 355
2020 г.	-	4 180
2019 г.	-	147

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 кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Вал юта	Срок Погашени я	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.21г.	на 31.12.20г.	на 31.12.19г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Унистар»	RUB	31.12.2024	171	154	122
ООО «СК Стоун»	RUB	31.12.2024	11 930	11 707	11 485
ООО«СТ-Девелопмент»	RUB	31.12.2024	4 520	559	42
ООО «Сатурн»	RUB	31.12.2024	24 040	651	-
ООО «СТ-	RUB	31.12.2024	16 982	3 058	-

Кредиторы/ Заимодавцы	Вал юта	Срок Погашени я	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.21г.	на 31.12.20г.	на 31.12.19г.
ДОМ»					
ООО «Альтернатива »	RUB	31.12.2024	1 019	-	-
ИП Башанова М.В.	RUB	31.12.2024	3 980	-	-
ООО «СПК»	RUB	31.12.2024	1 778	-	-
ООО «СТ+»	RUB	31.12.2024	3 690	-	-
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>68 110</b>	<b>16 129</b>	<b>11 649</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года					
<i>Кредиторы:</i>					
АО «Экспобанк»	RUB		369 624	-	-
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>369 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года					

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2021г.
ООО «Унистар»	№31/07/19 от 31.07.2019	18
ООО «СК Стоун»	№3-13/06 от 13.06.2018	871
ООО«СТ-Девелопмент»	№25/08 от 25.08.2020	500
ООО «Сатурн»	№3-25/12/20 от 25.12.2020	4 925
ООО «СТ-ДОМ»	№05/08/2020 от 05.08.2020	8 780
ООО «СПК»	№03/09 от 03.09.2021	250
ООО «СТ+»	№3-24/05/2021 от 24.05.2021	3 350
ООО «СТ-Девелопмент»	№22/03 от 22.03.2018	1 160
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>19 854</b>

#### 2.10 Прочие 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:

- по состоянию на 31 декабря 2021 года 345 816 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2019 года 0 тыс. руб.

**3. Сопроводительная информация к статьям отчета о финансовых результатах**  
Доходы, связанные с текущей деятельностью представлены ниже.

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2021г.	2020г.
Вознаграждение застройщика в размере 5% от каждого подписанного договора участия в долевом строительстве	18 201	-
<b>ИТОГО</b>	<b>18 201</b>	<b>-</b>

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

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	578	-
Отчисления на социальные нужды	132	-
Амортизация	57	-
Прочие затраты	19	-
<b>Итого по элементам</b>	<b>786</b>	<b>-</b>
<b>Фактическая себестоимость проданных товаров</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>786</b>	<b>-</b>

Прочие доходы и расходы, включающиеся в отчет о финансовых результатах за 2021 и 2020 год, отсутствуют.

В 2021 и 2020 годах Общество применяло Упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов». Доходы, учитываемые при расчете налогооблагаемой базы, в 2021 и 2020 годах отсутствуют. В связи с этим сумма исчисленного налога при применении УСН за 2021 год и за 2020 год составила 0 тыс. руб.

#### 4. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. путем привлечения заемных средств.

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.

Генеральный директор

Зорин С. О.

27 мая 2022 г.



В настоящем документе  
прошито и пронумеровано

*29 (Всучає звіт)*  
Ген. директор И.В. Александрова

