



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**
АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 338

от «14» июня 2023 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Арманд»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

Санкт-Петербург
2023

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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, а так же ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 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.

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;

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

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности
ООО «СЗ «Арманд» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

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- 22006137767)  О.А. Наумова

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

«14» июня 2023 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АРМАНД"	Форма по ОКУД (число, месяц, год)	КОДЫ		
			Дата	0710001	
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	87378264		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	7805469246		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. 9, кв. 5Н, 188645	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 ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 325	2 017	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 325	2 017	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 074 496	411 177	59 024
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	819 863	422 911	150
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	82	280	5
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 894 441	834 368	59 179
	БАЛАНС	1600	1 895 766	836 385	59 179

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	34 636	17 399	(15)
	Итого по разделу III	1300	34 646	17 409	(5)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 062 442	437 734	16 129
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	728 416	345 816	-
	Итого по разделу IV	1400	1 790 858	783 550	16 129
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	70 262	35 426	43 055
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	70 262	35 426	43 055
	БАЛАНС	1700	1 895 766	836 385	59 179

Руководитель

Зорин С.О.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 06 " марта 2023 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 8 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 "Целевой 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 2022 г.**

Организация <u>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АРМАНД"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Форма по ОКУД (число, месяц, год)	Дата 0710002 31 12 2022
	По ОКПО	87378264
	ИНН	7805469246
	по ОКВЭД 2	71.12.2
	по ОКОПФ/ОКФС	12300 16
	по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	20 137	18 201
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	20 137	18 201
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(2 900)	(786)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 237	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	17 237	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	17 237	17 415

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	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 ⁶	2500	17 237	17 415
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

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

" 06 " марта 2023 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 2022 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "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 _____
(число, месяц, год)

КОДЫ		
Дата	0710004	
	31	12 2022
По ОКПО	87378264	
ИНН	7805469246	
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 2020 г. ¹	3100	10	-	-	-	(15)	(5)
<u>за 2021 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	17 415	17 415
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	17 415	17 415
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 2021 г. ²	3200	10	-	-	-	17 399	17 409
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	17 237	17 237
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	17 237	17 237
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 2022 г. ³	3300	10	-	-	-	34 636	34 646

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			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	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
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 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	34646	17409	(5)

Руководитель



Зорин С.О.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 06 " марта

2023 г.

Примечания

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

Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "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	КОДЫ		
	(число, месяц, год)	0710005	31	12	2022
	По ОКПО		87378264		
	ИНН		7805469246		
	по ОКВЭД 2		71.12.2		
	по ОКПФ/ ОКФС		12300	16	
	по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
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	(577 102)	(411 803)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(575 004)	(411 147)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 043)	(654)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(55)	(2)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(577 102)	(411 803)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	576 904	412 078
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	576 904	412 078
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	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Арманд»
за 2022 год**

1. Введение и краткая характеристика деятельности Общества

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арманд» (далее – Общество/Организация) по состоянию на 31 декабря 2022 года, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности в 2022 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» №СВ9/13Н/2/21 от 01.11.21, с ООО «УниСтар» №СВ9/13Н/2/22 от 01.10.2022), 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.

Уставный капитал ООО «СЗ «Арманд» сформирован в размере 10 000 руб., полностью оплачен. Единственным участником Общества является: Смирнов Алексей Владимирович - номинальная стоимость доли 10 000 руб.

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

Среднесписочная численность на 31.12.2020 – 1 чел.

Среднесписочная численность на 31.12.2021 – 1 чел.

Среднесписочная численность на 31.12.2022 – 2 чел.

Для строительства жилого комплекса «Тандем» в 2021 году получено проектное финансирование от АО "ЭКСПОБАНК" (договор №1/21 от 11.03.2021). Дальнейшее строительство ведется по эскроу-счетам.

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;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Совокупность принципов и методов оценки и ведения бухгалтерского учета отражены в Учетной политике Общества, утвержденной 29.12.2021 г.

В годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 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%.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности Общества, отсутствуют.

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

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.

Основные средства.

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб. за единицу.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов;
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 10 %;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 %.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 01.01.2022.

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.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показывается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

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.

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 краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев.

Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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 учетной политики

1. В учетную политику Организации на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определен порядок оценки групп основных средств после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта

основных средств, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств, закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

2. В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;

- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;

- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;

- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а единовременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2022 году у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.

В 2022 году отсутствуют договоры аренды, по которым Общество является арендодателем.

3. В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».
- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз.
- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Внесение изменений в принятую на 2022 год Учетную политику Общества не привело к необходимости корректировок показателей в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности.

Сведения о корректирующих и некорректирующих событиях после отчетной даты

У организации отсутствуют 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
<i>Единоличный исполнительный орган</i>	
Зорин Сергей Олегович	Генеральный директор
<i>Прочие связанные стороны</i>	
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 представлена ниже в таблицах

2022 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
ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»							
<i>Договор займа</i>	31.12.2025 Расчеты любым не запрещенным способом	-	4 520	-	5 749	-	10 269
ООО «СТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»							
<i>Договор на выполнение функций заказчика</i>	01.07.2022 Расчеты любым не запрещенным способом	-	16 942	26 996	12 747	-	2 693
ООО «МОНТАЖСТРОЙ-М»							
<i>Договор генерального подряда</i>	30.11.2024 Расчеты любым не запрещенным способом	23 925	-	306 706	348 215	-	17 584

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

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

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 (доля в уставном капитале Общества 100%).

Операций с бенефициарным владельцем в 2022 и 2021 годах не осуществлялось.

Информация о дивидендах

Дивиденды в 2022 и 2021 годах не начислялись и не выплачивались.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице *Генерального директора*.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	316	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 2022 и в 2021 годах не создавались и не использовались.

Дебиторская задолженность связанных сторон в 2022 и 2021 годах не списывалась.

Прочая информация

У Общества отсутствуют существенные ошибки в представлении информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за предыдущие годы.

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.

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

тыс. руб.

Группа учета ОС	Первоначальная стоимость на 01.01.2022	Накопленная амортизация на 01.01.2022	Поступление за период	Амортизация за период	Выбытие за период	Первоначальная стоимость на 31.12.2022	Накопленная амортизация на 31.12.2022
Оборудование	2 074	(57)		(692)		2 074	(749)
ИТОГО	2 074	(57)		(692)		2 074	(749)

тыс. руб.

Группа учета ОС	Первоначальная стоимость на 01.01.2021	Накопленная амортизация на 01.01.2021	Поступление за период	Амортизация за период	Выбытие за период	Первоначальная стоимость на 31.12.2021	Накопленная амортизация на 31.12.2021
Оборудование	-	-	2 074	(57)	-	2 074	(57)
ИТОГО	-	-	2 074	(57)	-	2 074	(57)

За отчетный период обесценения основных средств не выявлено.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом используются следующие арендованные объекты основных средств:

№ п/п	Описание арендуемых объектов	Наименование организации арендодателя	№ договора, дата
Помещения			
1	Офис по адресу 188682, Ленинградская область, Всеволожский район, гп им. Свердлова 1-й микрорайон, д.9, пом. 13, комн. 2	ООО «УниСтар»	№СВ9/13Н/2/22 от 01.10.2022
	Офис по адресу 188682, Ленинградская область, Всеволожский район, гп им. Свердлова 1-й микрорайон, д.9, пом. 13, комн. 2	ООО «САПФИР»	№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 31.12.2021 составляла 422 911 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2022 составляет 819 863 тыс. руб. Дебиторская задолженность в разрезе ее видов представлена в таблицах:

тыс. руб.

	Вид дебиторской задолженности	на 31.12.2021	Изменение за период		на 31.12.2022
			Поступило	Выбыло	
1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	58 869	166 152	(171 919)	53 102
2.	Расчеты по государственному	4	12	(15)	1

	Вид дебиторской	на 31.12.2021	Изменение за период		на 31.12.2022
	социальному страхованию				
3.	Расчеты с государственными органами	21	334	(355)	0
4.	Расчеты с дольщиками	52 651	405 743	(409 674)	48 720
5.	Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу счетах)	311 366	406 821	(152)	718 035
6.	Средства на эскроу счетах как дебиторская задолженность участников ДДУ	-	9	(4)	5
	ИТОГО:	422 911	979 062	(582 115)	819 863

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
	ИТОГО:	150	1 033 855	(611 094)	422 911

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

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 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 01.01.2022	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2022
Затраты на строительство комплекса жилых домов	411 177	663 319	-	1 074 496
Итого запасов:	411 177	663 319	-	1 074 496

(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
Итого запасов:	59 024	352 153	-	411 177

За 2022 и 2021 годы 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

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

- на 31 декабря 2022 года 53 102 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 58 869 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 150 тыс. руб.

2.4. Денежные средства

На отчетную дату неиспользованные кредитные линии отсутствуют, договоры овердрафта отсутствуют, имеется остаток денежных средств в банке в размере 82 374,65 рублей, неиспользованные поручительства третьих лиц для получения кредита отсутствуют.

2.5. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в разрезе ее видов представлена в таблицах:

тыс. руб.

	Вид задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2021	Изменение за период		Кредиторская задолженность на 31.12.2022
			Поступило	Выбыло	
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	35 317	685 527	(650 584)	70 260
2	Расчеты по оплате труда	38	1700	(1 662)	-

	Вид	Кредиторская	Изменение за период		Кредиторская
3	Расчеты с подотчетными лицами	49	55	(6)	-
4	Расчеты по налогам и сборам	22	567	(547)	2
	ИТОГО:	35 426	687 849	(652 799)	70 262

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
3	Расчеты с подотчетными лицами	-	52	(3)	49
4	Расчеты по налогам и сборам	-	198	(176)	22
	ИТОГО:	43 055	60 102	(67 731)	35 426

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 отсутствует.

2.6. Заемные средства

Информация по остаткам заемных средств представлена ниже.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	529 399	48 330
2021 г.	362 299	43 355
2020 г.	-	4 180

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	-	-
2021 г.	-	-
2020 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам (с учетом начисленных процентов) по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Вал юта	Срок Погашени я	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Унистар»	RUB	31.12.2024	188	171	154
ООО «СК Стоун»	RUB	31.12.2024	12 152	11 930	11 707
ООО«СТ-	RUB	31.12.2024	10 269	4 520	559

Кредиторы/ Займодавец	Вал юта	Срок Погашени я	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
Девелопмент»					
ООО «Сатурн»	RUB	31.12.2024	25 297	24 040	651
ООО «СТ-ДОМ»	RUB	31.12.2024	42 841	16 982	3 058
ООО «Альтернатива»	RUB	31.12.2024	1 069	1 019	-
ИП Башанова М.В.	RUB	31.12.2024	4 098	3 980	-
ООО «СПК»	RUB	31.12.2024	1 866	1 778	-
ООО «СТ+»	RUB	31.12.2024	3 873	3 690	-
ООО «Стоун»	RUB	31.12.2024	19 080	-	-
Итого:	X	X	120 733	68 110	16 129
В том числе со сроком погашения до 1 года					
<i>Кредиторы:</i>					
АО «Экспобанк»	RUB		941 709	369 624	-
Итого:	X	X	941 709	369 624	0
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 / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ООО «Унистар»	№31/07/19 от 31.07.2019	18
ООО «СК Стоун»	№3-13/06 от 13.06.2018	0
ООО«СТ-Девелопмент»	№25/08 от 25.08.2020	500
ООО «Сатурн»	№3-25/12/20 от 25.12.2020	4 825
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	6 350
ООО «СТ-Девелопмент»	№22/03 от 22.03.2018	5 660
ООО «Стоун»	№08/12 от 08.12.2022	15 995
Итого	X	

Проценты по заемным средствам в полной сумме включены в состав инвестиционных активов. Их величина составила:

- за 2022г. 47 804 тыс. руб.;
- за 2021г. 9 526 тыс. руб.

2.7 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 728 416 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2021 года 345 816 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.

3. Сопроводительная информация к статьям отчета о финансовых результатах

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Вознаграждение застройщика в размере 5% от каждого подписанного договора участия в долевом строительстве	20 137	18 201
ИТОГО	20 137	18 201

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	За 2022 год	За 2021 год
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	1 662	578
Отчисления на социальные нужды	324	132
Амортизация	691	57
Прочие затраты	223	19
Итого по элементам	2 900	786
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 900	786

Прочие доходы и расходы, включаемые в отчет о финансовых результатах за 2022 и 2021 годы, отсутствуют.

В 2022 и 2021 годах Общество применяло Упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов». Доходы, учитываемые при расчете налогооблагаемой базы, в 2022 и 2021 годах отсутствуют. В связи с этим сумма исчисленного налога при применении УСН за 2022 год и за 2021 год составила 0 тыс. руб.

4. Условные активы и обязательства

В соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии № 1/21 от 11.03.2021 с АО «Экспобанк» с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика был заключен договор залога доли в уставном капитале Общества:

- Залог 100 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенным договором залога между АО «Экспобанк» и Смирновым Алексеем Владимировичем (номер договора залога: 1/21- 3Д; дата договора залога: 11.03.2021).

У Общества отсутствуют на 31.12.2022г. иные условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Обеспечения полученные и выданные

Обеспечения полученные

В соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии № 1/21 от 11.03.2021 с АО «Экспобанк» были заключены договоры поручительства на всю сумму обязательств Общества перед банком (по состоянию на 31.12.2022 сумма обязательств составляет 941 709 тыс. руб.):

- Договор поручительства № 1/21-ПЮЛ/1, заключенный между АО «Экспобанк» и ООО «МонтажСтрой-М»;
- Договор поручительства № 1/21-ПЮЛ/2, заключенный между АО «Экспобанк» и ООО «СТ-Девелопмент»;
- Договор поручительства № 1/21-ПФЛ, заключенный между АО «Экспобанк» и гр. Кузнецовым Андреем Витальевичем.

Обеспечения выданные

В соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии № 1/21 от 11.03.2021 с АО «Экспобанк» с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика заключен договор об ипотеке № 1/21-ЗНИ, где предметом залога является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. п. им. Свердлова, 1-ый микрорайон, участок 10, с кадастровым номером 47:07:0602015:77.

6. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность за 2022 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

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 влияние данного события на своё положение.

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

Генеральный директор



Зорин С. О.

06 марта 2023 г.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью А (Индустрия Дрес) листов

Ген. директор О.А. Наумова

Подпись / Наумова /

« 14 » марта / 2023 года М.П.

