



197101, г. Санкт-Петербург,
ул. Рентгена, д.7, лит.А,
пом.1-Н, пом.418

+7 812 635-75-47
office@ncauditors.ru
www.ncauditors.ru
ОГРН 1027809225762

АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКУ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АИС ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИС девелопмент» (ОГРН: 1177847001034) (далее аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИС девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИС девелопмент» за предыдущий период не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на годовую бухгалтерскую отчетность за текущий период.

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Сергей Васильевич Александров,
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 20.03.2024 №5
(ОРНЗ 22006138926)

Юлия Гусейновна Гумбатова
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21206020116)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»,
197101, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, дом 7, лит. А, пом. 1Н, пом. 418
ОРНЗ 11606060790

27 апреля 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АИС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО	06234868	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804586966	
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	71.12	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	195271, Город Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, дом 64, корпус 6, ЛИТЕР А			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	АО "АСС"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802087954	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027809225762	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.1	Нематериальные активы	1110	1 435	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2	Основные средства	1150	7 588	-	-
	в том числе:				
	вложение во внеоборотные активы - приобретение основных средств		7 342	-	-
п.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 805	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 309	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 137	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.4	Запасы	1210	540 001	2 475	-
	в том числе:				
	строительство жилого комплекса		539 670	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	133	-
п.5	Дебиторская задолженность	1230	183 800	8 403	10
	в том числе:				
	покупатели и заказчики		448	-	-
	авансы выданные поставщикам		177 282	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

прочая задолженность		6 070	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	953	8	-
Прочие оборотные активы	1260	47	-	-
Итого по разделу II	1200	724 801	11 019	10
БАЛАНС	1600	744 938	11 019	10

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 578)	(1 087)	(15)
	Итого по разделу III	1300	(4 568)	(1 077)	(5)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1410	718 108	12 016	-
	в том числе:				
	кредит банковский		377 508	-	-
	займы предоставленные (небанковские)		340 600	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	718 108	12 016	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п.5	Кредиторская задолженность	1520	1 499	80	15
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 162	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.7	Оценочные обязательства:	1540	124	-	-
	в том числе:				
	Резервы по отпускам		124	-	-
п.5	Прочие обязательства	1550	29 775	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 398	80	15
	БАЛАНС	1700	744 938	11 019	10

Руководитель

Ковалев Алексей
Викторович

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АИС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО	06234868		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804586966		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКOPФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	999	-
п.6	Себестоимость продаж	2120	(380)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	619	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(213)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	619	(213)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(4 194)	-
	Прочие доходы	2340	801	-
	Прочие расходы	2350	(704)	(859)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 478)	(1 072)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(13)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 491)	(1 072)

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 491)	(1 072)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Ковалев Алексей Викторович
(подпись)

18 марта 2024 г.



ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД	Коды 0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АИС ДЕВЕЛОПМЕНТ"		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО 06234868		
Вид экономической деятельности	ИНН 7804586966		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2 71.12		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(15)	(5)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 072)	(1 072)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 072)	(1 072)
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	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

реорганизация юридического лица Дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3227	X	-	X	-	X	-	-	X	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(1 087)	(1 077)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 491)	(3 491)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 491)	(3 491)
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 2023 г.	3300	10	-	-	-	(4 578)	(4 568)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(5)	(1 072)	-	(1 077)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики.	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(5)	(1 072)	-	(1 077)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(15)	(1 072)	-	(1 087)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(15)	(1 072)	-	(1 087)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(4 568)	(1 077)	(5)

Руководитель _____
 Алексей Александрович
 (подпись)
 18 марта 2024 г.

ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
Организация ЗАСТРОЙЩИК "АИС ДЕВЕЛОПМЕНТ" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика
Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях по ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
06234868		
7804586966		
71.12		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 751	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	961	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	790	-
Платежи - всего	4120	(686 264)	(12 009)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(669 147)	(11 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 318)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(589)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(15 210)	(64)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(684 513)	(12 009)
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	(20 643)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 643)	-
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	(20 643)	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	706 121	12 115
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	706 111	12 115
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(20)	(98)
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	(20)	(98)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	706 101	12 017
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	945	8
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	953	8
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

18 марта 2024 г.



ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	1 564	-	-	(128)	-	-	-	-	1 564	(128)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	1 564	-	-	(128)	-	-	-	-	1 564	(128)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	1 564	-	(1 564)	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Сайт ЖК "Привилегия"	5181	за 2023г.	-	1 564	-	(1 564)	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Руководитель _____

(подпись)

Специализированное
застройщик
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ * ОЧУ
ИНН 7804308000
ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ * ОЧУ
ИНН 7804308000
Специализированное
застройщик
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ * ОЧУ
ИНН 7804308000

Алексей Викторович

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	268	-	-	(22)	-	-	-	268	(22)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Система видеонаблюдения 8 канальным видеорегистраторов, 3 видеокамеры антивандальные купольные, 4 видеокамеры уличные и 1 IP видеокамера уличная поворотная жестким	5201	за 2023г.	-	-	268	-	-	(22)	-	-	-	268	(22)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	10 160	-	-	(355)	-	-	-	10 160	(355)
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Встраиваемый винный шкаф Liebherr EWTDf 1653-21	5221	за 2023г.	-	-	294	-	-	(32)	-	-	-	294	(32)
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Индукционная варочная панель Kuppersbusch Ki 6870.0SR	5222	за 2023г.	-	-	243	-	-	(26)	-	-	-	243	(26)
	5232	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Кондиционер настенный AS-24HR44RYDCC00GW	5223	за 2023г.	-	-	127	-	-	(5)	-	-	-	127	(5)
	5233	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Кофемашинa Kuppersbusch SKV 6550.0 S1 Stainless-steel	5224	за 2023г.	-	-	395	-	-	(43)	-	-	-	395	(43)
	5234	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Кухня с раковиной	5225	за 2023г.	-	-	1 121	-	-	(54)	-	-	-	1 121	(54)
	5235	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Модульное здание под офис продаж с оборудованием и мебелью	5226	за 2023г.	-	-	7 979	-	-	(195)	-	-	-	7 979	(195)
	5236	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	сплехано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	21 026	(3 256)	(10 428)	7 342
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Архитектурный макет ЖК Привилегия в г. Череповец 1-я очередь (1)	5241	за 2023г.	-	891	-	-	891
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Биокамин подвесной с поворотным механизмом и топливным баком D600мм	5242	за 2023г.	-	245	-	-	245
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Диван 3080/1130 цвет марино	5243	за 2023г.	-	332	-	-	332
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер SUPERCLOUD R5210 G12 2U	5244	за 2023г.	-	267	-	-	267
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание (административный вагончик) прорабская	5245	за 2023г.	-	5 143	-	-	5 143
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Apple MacBook Air A2337(2), 13.3" IPS, Apple M1 8core 3.2ГГц 8-ядерный, 8ГБ, 256ГБ, SSD Mac	5246	за 2023г.	-	104	-	-	104
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Трансформаторная плдстанция	5247	за 2023г.	-	3 256	3 256	-	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кондиционер настенный AS-24HR44RYDOC00GW	5248	за 2023г.	-	127	-	127	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стол ICON	5249	за 2023г.	-	116	-	-	116
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Тумба		за 2023г.	-	244	-	-	244
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Модульное здание под офис продаж с оборудованием и мебелью		за 2023г.	-	7 979	-	7 979	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Кухня с раковиной		за 2023г.	-	1 121	-	1 121	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Встраиваемый винный шкаф Liebherr EWTdf 1653-21		за 2023г.	-	294	-	294	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Индукционная варочная панель Kuppersbusch Ki 6870.0SR		за 2023г.	-	243	-	243	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Кофемашинa Kuppersbusch CKV 6550.0 S1 Stainless steel		за 2023г.	-	395	-	395	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения		за 2023г.	-	268	-	268	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате доставки, дооборудования, реконструкции - всего	5260			
в том числе:				
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261			
в том числе:	5270			
	5271			

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	25 866	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель
18 марта 2024 г.

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 7804568968
Корп. ГСК
Специализированный центр
застройщик
«АИС девелопмент»
ОГРН 1177847001
* САНКТ-ПЕТЕРБУРГ *

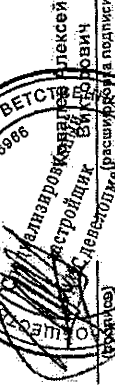
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло:		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	2 475	-	2 475	537 527	-	-	-	X	540 001	-	540 001
	5420	за 2022г.	-	-	-	2 475	-	-	-	X	2 475	-	2 475
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	8 711	-	-	-	(8 380)	331	-	331
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1	-	1	13 090	-	-	-	-	13 090	-	13 090
	5425	за 2022г.	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	1
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
незавершенное строительство	5407	за 2023г.	2 474	-	2 474	515 726	-	-	-	8 380	526 580	-	526 580
	5427	за 2022г.	-	-	-	2 474	-	-	-	-	2 474	-	2 474

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего, в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего, в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -

Руководитель  (расшифровка подписи)
 Алексей Александрович Владимирович
 С. Петербург
 (ИНН 7804586906)
 ООО "АУДИТОРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ"
 ИНН 7804586906
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

18 марта 2024 г.

ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгово-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановления резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	8 403	-	177 009	-	(1 526)	-	-	-	-	-	-	183 800	(86)
	5530	за 2022г.	10	-	8 393	-	-	-	-	-	-	-	-	8 403	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	534	-	-	-	-	-	-	-	-	534	(86)
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	8 379	-	170 405	-	(1 501)	-	-	-	-	-	-	177 282	-
	5532	за 2022г.	-	-	8 379	-	-	-	-	-	-	-	-	8 379	-
Прочая	5513	за 2023г.	25	-	6 070	-	(25)	-	-	-	-	-	-	6 070	-
	5533	за 2022г.	10	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	8 403	-	177 009	-	(1 526)	-	-	-	X	-	-	183 800	(86)
	5520	за 2022г.	10	-	8 393	-	-	-	-	-	X	-	-	8 403	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сдeпке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	12 017	708 111	-	(20)	-	-	-	718 108	
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	12 017	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	377 508	-	-	-	-	-	377 508	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	12 017	328 603	-	(20)	-	-	-	340 600	
	5573	за 2022г.	-	12 115	-	(98)	-	-	-	12 017	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	80	31 274	-	(80)	-	-	-	31 274	
	5580	за 2022г.	15	66	-	(1)	-	-	-	80	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	80	1 162	-	(80)	-	-	-	1 162	
	5581	за 2022г.	14	66	-	-	-	-	-	80	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	158	-	-	-	-	-	158	
	5583	за 2022г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	-	179	-	-	-	-	-	179	
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Начисленные проценты по предоставленному кредиту	5567	за 2023г.	-	11 743	-	-	-	X	X	11 743	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Начисленные проценты по предоставленным займам	5568	за 2023г.	-	18 032	-	-	-	X	X	18 032	
	5588	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	12 097	737 385	-	(100)	-	X	-	749 382	
	5570	за 2022г.	15	66	-	(1)	-	X	-	12 097	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____
 18 марта 2024 г.

ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 340	-
Расходы на оплату труда	5620	1 299	-
Отчисления на социальные нужды	5630	392	-
Амортизация	5640	355	-
Прочие затраты	5650	9 083	213
Итого по элементам	5660	13 469	213
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(13 089)	(1)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	380	212

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Руководитель



Авалев Алексей

Викторович

(информация для формирования подписи)

18 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	123	-	-	123
в том числе:						
резервы по предстоящим отпускам	5701	-	123	-	-	123

ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

Руководитель Ховалев Алексей Викторович
 (подпись) (розка подписи)

18 марта 2024 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	19 244	-	-
в том числе:				
Денежные средства, размещенные на эскроу счетах	5801	19 244	-	-
Выданные - всего	5810	2 713 364	-	-
в том числе:				
Договор залога доли в УК №Д302-550В00MRKMF от 06.09.2023	5811	10	-	-
Договор залога имущества №Д301-550В00MRKMF от 06.09.2023	5812	2 688 794	-	-
Договор ипотеки №ДИ01-550В00MRKMF от 06.09.2023	5813	24 560	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Руководитель



Алексей Викторович

И.С. Сделоплмет
* (подпись)

18 марта 2024 г.

**Пояснения ООО Специализированный застройщик «АИС
Девелопмент» к Бухгалтерскому балансу по состоянию на
30.06.2023г. и Отчету о финансовых результатах за январь-
декабрь 2023 год.**

		Коды	
	Форма по ОКУД	0710001	
	Дата (число, месяц, год)	31	12 2023
Организация	Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик "АИС Девелопмент"	по ОКПО	06234868
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804586966
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД	71.12
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	195271, город Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, дом 64, корпус 6, ЛИТЕР А		

РАЗДЕЛ I. Общие сведения.

А) Полное наименование организации: **Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик "АИС Девелопмент"**

Краткое наименование организации: **ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент»**

Юридический адрес: **Россия, 195271, город Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, дом 64, корпус 6, ЛИТЕР А**

Общество зарегистрировано под наименованием ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» 10 января 2017 г. МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1177847001034

Б) Основным видом деятельности Общества являются:

- строительство многоквартирных жилых домов

- **13.03.2023г. Общество получило разрешение на строительство №35-328000-6-2023 от 13.03.2023 с изменениями от 20.06.2023) многоквартирного дома со встроенными помещениями объектом спорта и автостоянкой по адресу: Вологодская область, г. Череповец**

Договор аренды земельного участка от 28.07.2022 года. Государственная регистрация договора аренды произведена 03.08.2022 года за №35:21:0503001-4370-35/103-2022-1 с Комитетом по управлению имуществом города Череповца ИНН 3528008860. Адрес земельного участка: Вологодская область, город Череповец; площадь земельного участка – 10 000 кв.м, кадастровый номер 35:21:0503001:4370.

Жилой дом со следующими технико-экономическими показателями: общая площадь здания – 43 170 кв.м.; общая площадь жилых помещений – 21 155,40 кв.м, площадь нежилых помещений – 4 425,70 кв.м; количество квартир – 298 шт., количество машино-мест – 250 штук; этажность-5,18 этажей, подземных этажей - 1.

Срок действия Разрешения на строительство до 13.07.2026 года.

Функция генерального подрядчика была возложена на ООО «СК Вертикал» ИНН 4707047882. Заключен договор генерального подряда №1 от 25.05.2023 года в период. Договор расторгнут 20 августа 2023 года. Регистрационный номер члена в реестре членов СРО - 655 – АССОЦИАЦИЯ "Строительного Комплекса Ленинградской области" ИНН 7841290727; СРО-С-280-20062017 Протокол Совета Ассоциации СРО №01-06-04/АО/23 от 06.04.2023 года.

С 21 августа 2023 года функция генерального подрядчика была возложена на ООО «СК Вектор» ИНН 7802707358. Заключен договор генерального подряда №01/08/2023 от 21.08.2023 года.

Регистрационный номер члена в реестре членов СРО – 2236 от 30.07.2020 – АССОЦИАЦИЯ "Объединение строителей Санкт-Петербурга" ИНН 7838029642; СРО-С-003-22042009.

Техническим Заказчиком Общества является компания ООО «А-Групп Девелопмент» ИНН 4707048318, договор №1-ТЗ от 13.03.2023.

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Агентом Общества по продаже квартир и встроивших помещений является компания:
- ООО «Привилегия Групп» ИНН 3528338481, Агентский договор № 1 от 03.08.2023.

По состоянию на 31.12.2023г. Обществом заключено:
- 2 договора долевого участия в строительстве жилых домов на общую сумму 19 243,50 тыс. рублей.

В) Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023г. составляет 3 человека.

Г) В состав исполнительных и контрольных органов Общества входит генеральный директор Ковалев Алексей Викторович

Е) Состав участников и их доли в уставном капитале по состоянию на 31.12.2023г:
- Ковалев Алексей Викторович, доли в уставном капитале – 100%, номинальная стоимость доли составляет 10 000,00 руб.;

Ж) Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2023г. составляет 10 000,00 руб. Оплачен полностью.

Сведения об Аудиторе:

Наименование: АО "АСС", ОГРН 1027809225762; ИНН: 7802087954
Адрес местонахождения: 197101, Город Санкт-Петербург, ул. Репетера, дом 7, литера А, помещение III, помещение 418.

Член саморегулируемой организации аудиторов (СРО) Ассоциация «Содружество» ОГРН 11606060790.

2. Выручка (доходы) от реализации

Строительство объектов осуществляется подрядным способом на основании заключенных договоров с генподрядчиком.

Расшифровка выручки (код 2110) ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент»:

Наименование доходов	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
Аренда бытовок	696	
Аренда модульного здания	302,4	
Агентские услуги	0,4	
Статья выручка (код 2110)	998,8	0

3. Прочие доходы (статья 2340, 2320 Отчета о финансовых результатах)

Сумма прочих доходов в 2023 года составила 801 тыс. руб.

Расшифровка прочих доходов (код 2340, 2320) ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент»:

Наименование доходов	2023 год, тыс.руб.	2022 год, тыс. руб.
Восстановлены расходы за 2022 год по аренде земельного участка	801	
Статья прочие доходы (код 2340)	801	0
Проценты к получению (код 2320)	0	0

4. Прочие расходы (код 2350, 2330 Отчета о финансовых результатах)

Сумма прочих расходов ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» в 2023 – года составила (-704) тыс. руб.

Расшифровка прочих расходов (код 2330,2350) ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» за 2023 и 2022 год:

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Наименование расходов	2023 год, тыс. руб	2022 год, тыс. руб
Услуги банков	170	50
Прочие нераспределенные расходы	18	801
Опционные обязательства по оплате труда (резервы)	53	
Резервы по сомнительным долгам	86	
Прибыль и убыток прошлых лет	376	0
Штрафы, пени, неустойки по налогам	1	8
Статья прочие расходы (код 2350 Отчета)	(704)	(859)
Проценты к уплате (код 2330 Отчета)	(4194)	0

5. Система налогообложения

В 2022 году и в 2023 году организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом (Доходы, минус расходы).

Ставка налога на УСН в 2022 и 2023 году составляет 7%. Сумма начисленного налога УСН по данным налоговой декларации по УСН за 2022 год составила 0 тыс. руб. Сумма начисленного налога УСН по данным налоговой декларации по УСН за 2023 год составила 12,65 тыс. руб.

С 2024 года организация переходит на основную систему налогообложения.

6. Финансовый результат хозяйственной деятельности в 2023 году.

Чистая прибыль (+)/убыток (-) – (3 491) тыс. руб.

7. Операции со связанными сторонами.

Связанными сторонами по отношению к ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» являются: Ковалев Алексей Викторович, с которым заключены договоры займа, где Ковалев А.В. является Займодавцем; получено займов на сумму 39 203 тыс. рублей, начислены проценты – 4 268 тыс. рублей, задолженность на конец отчетного периода составила – 53 757 тыс. рублей

с ИП Ковалев А.В. предоставил целевые займы на строительство инвестиционного актива на сумму 289 400 тыс. рублей, начислены проценты в сумме – 13 582 тыс. рублей, задолженность на конец отчетного периода составила – 302 982 тыс. рублей

с ООО «Алекс Фитнес Череповец» на начало отчетного периода была задолженность по предоставленному договору займа 1 732 тыс. рублей. В 2023 году заем погашен частично на сумму 20 тыс. рублей и начислены проценты по договору займа – 181 тыс. рублей, задолженность на конец отчетного периода составила – 1 893 тыс. рублей

С ООО «Фитнес Система» заключен договор субаренды помещения, где ООО «Фитнес Система» субарендодатель. В 2023 году услуг оказано на 15 тыс. рублей. Задолженность на конец отчетного периода составила – 12 тыс. рублей.

В 2023 году ООО «Алекс Фитнес» переуступила задолженность ООО «Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» по договору услуги ИП Ковалеву А.В. в сумме – 14,1 тыс. рублей.

Кроме того, Ковалев А.В. является учредителем следующих организаций: ООО «Алекс Фитнес» ИНН 7804468360; ООО «Алекс Фитнес Череповец» ИНН 3528314314; Общественная организация «Спортивная армейская подготовка» (РУСАП) ИНН 7804606725; ООО «Фитнес Зеленина» ИНН 7813659473; ООО «Фитнес Марата» ИНН 7840056523; ООО «Фитнес Система» ИНН 7813644276, ООО «НУФ» ИНН 7804593434

С Ковалевым А.В. заключен трудовой договор и начислена заработная плата за 2023 год в размере – 59 тыс. рублей, в т.ч. НДФЛ – 7,7 тыс. рублей и страховые взносы – 17,83 тыс. рублей

8. Информация по сегментам.

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

В 2023-м году общество не вело деятельности за пределами Российской Федерации и на территории стран СНГ.

9. Условные факты хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2023 у ООО Специализированный застройщик «АИС Девелопмент» имеются следующие условные активы:

- Денежные средства, размещенные на эскроу счетах (обеспечения полученные) – 19 244 тыс. рублей
- Выданные обеспечения:
 - Договор залога доли в УК №Д302-550В00MRKMF от 06.09.2023 – 10 тыс. рублей
 - Договор залога имущества №Д301-550В00MRKMF от 06.09.2023 – 2 688 793 тыс. рублей
 - Договор ипотеки №ДИ01-550В00MRKMF от 06.09.2023 – 24 560 тыс. рублей

10. Сведения об учетной политике организации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №1У от 29.12.2022г..

Отдельные существенные элементы учетной политики приведены ниже:

Основные средства:

Основные средства группируются в соответствии с классификацией, установленной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1.

Основные средства стоимостью до 100 000 рублей за единицу в бухгалтерском учете учитываются на счете 10.21 «Малоценные ОС» и списываются в расходы одновременно в периоде приобретения и передачи в эксплуатацию (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Организация применяет линейный способ начисления амортизации по всем объектам и не применяет понижающих и повышающих коэффициентов амортизации, кроме случаев, когда их применение обязательно.

Амортизация основных средств производственного назначения относится в дебет счетов 08.33.1 «Вложения по оборотным активам», 20.33 «Основное производство», в зависимости от их назначения.

Строительство объектов за счет привлеченных инвестиций – это создание одного из видов запасов. Учет затрат учитывается на счете 08.33.1, но в бухгалтерском балансе такие активы относятся к оборотным.

Доходы и расходы:

Выручка от передачи в аренду объектов основных средств и доходных вложений, которые непосредственно связаны со строительством жилого комплекса, отражается в составе выручки по основной деятельности.

Доходом Застройщика является экономия застройщика и признается превышение полученных от инвестора средств целевого финансирования над фактическими затратами, осуществленными за счет этих средств. Экономия не включает в доходы, только если по условиям договора Застройщик возмещает эти средства инвестору (п. 14 ст. 250, подп. 14 п. 1 ст. 251 НК)

Расходами Застройщика являются расходы на организацию Строительства. Сумма таких услуг формируется в общем порядке – по элементам затрат. В их число входят материальные затраты, амортизация активов, заработная плата, занятых в строительстве работников, начисленные страховые взносы и пр. (подп. 1 п. 3 ст. 315 НК).

Проценты по кредитам, взятым на приобретение или строительство жилого комплекса (целые), включаются в его стоимость (п. 7 ПБУ 15/2008, Письмо Минфина России от 10.12.2020 № 07-01-10/108144) и п. 11 п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ (п. 10 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Обязательства перед дольщиками:

Денежные средства дольщиков поступают на эскроу-счет по договору долевого участия и отражаются проводкой на забалансовом счете Д-т 008.СЭ и на конец 2023 года составляют 19 244 тыс. рублей. Данные суммы не отражаются на счетах балансового учета и в балансе, т.к. не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, денежные средства дольщиков с эскроу-счетов будут зачтены в счет обязательств по передаче квартиры.

При заключении договора долевого участия организация признает обязательство передать квартиру дольщику по окончании строительства (в сумме стоимости заключенного договора) Д-т 76.33.3 – К-т 86.33.1 и задолженность дольщика по оплате сумм по договору. Данные суммы не отражаются в балансе, как обязательства перед дольщиками до тех пор пока не появится право распоряжаться денежными средствами на счетах эскроу.

Балансовая прибыль (убыток) представляет собой сумму прибыли (убытка) от реализации работ, услуг,

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

продукции, материалов, основных средств и другого имущества и доходов от операционных операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям.

11. Исправление ошибок

Согласно учетной политике исправление ошибок отражается ретроспективно. В отчетности прошлых периодов внесены следующие изменения.

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2022			Разница
		Стало	Было	Пояснения	
АКТИВ					
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8	3043	Произошло задвоение сумм	-3035
ПАССИВ					
Долгосрочные заемные средства	1410	12016	15051	Произошло задвоение сумм	-3035

12. Состав форм бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

Соответствует Приказу Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" (в редакции приказа Минфина России от 19.04.2019 № 61н) и включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения (текстовая и табличная часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

При составлении отчетности применены принцип непрерывности деятельности.

13. Расшифровка отдельных показателей форм отчетности.

13.1 Бухгалтерский баланс

13.1.1. В соответствии с принятой учетной политикой для формирования себестоимости строительства жилого комплекса затраты капитализируются на счете 08.33.1 без НДС. Входящий НДС, связанный с осуществлением инвестиционно-строительного процесса, учитывается на счете 19.33.1 «Строительный НДС». В бухгалтерской отчетности сумма НДС по счету 19.33.1 отражена в составе затрат по строительству по строке 1210.

13.1.2. По статье (код 1210) Запасы – учтены материалы в организации, а также капитальные вложения, связанные со строительством объекта (комплекса жилых домов по адресу Вологодская область, г. Черновск, земельный участок с кадастровым номером 35:21:0503001:4370 с выделением стоимости строительства инвестиционного объекта).

13.1.3 По статье денежные средства (код 1250) учтены на 31.12.2023 г. остатки денежных средств на расчетных счетах организации в сумме 953 тыс. руб., в том числе:

- ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО СБЕРБАНК - 953 тыс. руб.;

13.2 Отчет об изменениях капитала

Чистый убыток за 2023 год составил 3 491 тыс. руб.

Отчисления в резервные фонды производится только в резерв по оплате предстоящих отпусков и на 31.12.2023 года составляет – 123 тыс. рублей.

Выплата из чистой прибыли не осуществлялась, дивиденды не начислялись и не выплачивались

14. Непрерывность деятельности

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

У Общества имеется недостаточность Чистых активов на конец 2023 года в сумме 4 658 тыс. рублей за счет процентов, по заемным обязательствам. Однако, кредитором заемных средств является – собственник компании Ковалев А.В (или в качестве связанных сторон). Общество получило проектное финансирование на строительство жилого комплекса от ПАО «Сбербанк».

Руководство компании оценивает рентабельность инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома со встроенными помещениями объектом спорта и автостоянкой по адресу: Вологодская область, г. Череповец как высокую и рассчитывает получить высокую прибыль в будущем от продажи построенных объектов недвижимости. Отрицательные чистые акты в настоящем – это результат вида деятельности предприятия, где цикл производства является длительным и результат от деятельности предприятия будет опущим в будущих отчетных периодах. Наличие отрицательных чистых активов в настоящем не является фактором неопределенности и не повлечет за непрерывность деятельности организации в будущем.

15. Прочая информация

За балансом отражены арендованные основные средства:

- Помещение под офис по адресу: Нежилое помещение S=5,5кв.м в здании фитнес-клуба "A-FITNESS" по адресу: СПб, Кондратьевский пр., д.64, корп.б. Арендованное основное средство отражено в денежной оценке – 282,3 тыс. рублей
- Земельный участок 10000 кв.м с кад. №:35:21:0503001:4370, расположенный по адресу: РФ, Вологодская область, г. Череповец Арендованное основное средство отражено в денежной оценке – 34 703 тыс. рублей

По состоянию на 31.12.2023 у ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» не имеется незавершенных на 31.12.2023 года судебных (арбитражных) разбирательств.

В 2023 году у организации отсутствовали операции, активы и обязательства в иностранных валютах.

Резервы по сомнительным долгам создается.

Прекращаемых видов деятельности нет.

Риски, подлежащие раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствуют.

16. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на деятельность компании отсутствуют

Генеральный директор ООО Специализированный Застройщик «АИС Девелопмент» Ковалев А.В.

«18» марта 2024 г.



ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Прошито и пронумеровано

35

(Прислать метк) листов

