

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

**ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»
за 2023 год.**

Март 2024 г.

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

| Содержание | стр. |
|---|-------------|
| Аудиторское заключение независимого аудитора | 3 |
| Приложения | 6 |
| 1. Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» за 2023 год: | |
| Бухгалтерский баланс | 6 |
| Отчет о финансовых результатах | 9 |
| Отчет об изменениях капитала | 11 |
| Отчет о движении денежных средств | 15 |
| Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах | 17 |

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» (далее – ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский») (ОГРН 1127847540150), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации

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

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

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

Левина Светлана Анатольевна

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



[подпись]



Левина Светлана Анатольевна

Директор

Аудиторская организация:

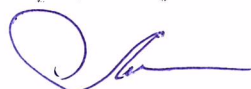
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая фирма

«Пост-Консультант»,

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

ОРНЗ 10306002598

[подпись]



«11» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-----------|-------------|
| | | Коды | | |
| | | 0710001 | | |
| | | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ" | по ОКПО 15207391 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН 7806488227 | | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | по ОКВЭД 2 41.20 | | |
| 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) | 190020, Санкт-Петербург г, Обводного Канала наб, дом 199-201, литер А, офис ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ 10-Н КАБИНЕТ №13 3 ЭТАЖ | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

| | | |
|---|-----------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 1001087849 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1021000523235 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 1.1 | Нематериальные активы | 1110 | 87 | 167 | 247 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 2.1 | Основные средства | 1150 | 1 057 | 4 174 | 4 293 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 140 500 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | займы выданные | | 140 500 | - | - |
| 9 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 25 473 | 26 209 | 23 747 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 167 117 | 30 550 | 28 288 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4.1 | Запасы | 1210 | 425 104 | 1 233 275 | 371 693 |
| | в том числе: | | | | |
| | Материалы | 12101 | 1 755 | 50 911 | 1 009 |
| | Основное производство (строительство МКД) | 12102 | 388 898 | 1 182 364 | 370 684 |
| | Объекты строительства для передачи дольщикам | 12103 | 19 370 | - | - |
| | Готовая продукция | | 15 081 | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 49 149 | 112 510 | 52 227 |
| 5.1 | Дебиторская задолженность | 1230 | 450 196 | 1 272 598 | 793 594 |
| | в том числе: | | | | |

| | | | | | |
|------|--|-------------|------------------|------------------|------------------|
| | Долгосрочная дебиторская задолженность | 12301 | 170 040 | - | 725 944 |
| | - задолженность участников долевого строительства | | 170 040 | - | 715 377 |
| | - расчеты с поставщиками и подрядчиками | | - | - | 10 567 |
| 5.1 | Краткосрочная дебиторская задолженность | | 280 156 | 1 272 598 | 67 649 |
| | - задолженность участников долевого строительства | | 181 356 | 1 234 292 | - |
| | - расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 87 468 | 37 899 | 67 042 |
| | - расчеты с покупателями и заказчиками | | 47 | - | - |
| | - расчеты по налогам и сборам | | 9 839 | 262 | 604 |
| | - прочая дебиторская задолженность | | 1 445 | 146 | 3 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | займы выданные | | - | - | - |
| ОДДС | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 11 503 | 425 | 1 765 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 572 | 465 | 421 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 936 524 | 2 619 273 | 1 219 699 |
| | БАЛАНС | 1600 | 1 103 641 | 2 649 823 | 1 247 987 |

| 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 | 331 087 | 331 087 | 331 087 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (23 397) | (330 216) | (330 987) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 307 690 | 871 | 100 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.2 | Заемные средства | 1410 | 324 922 | 1 366 733 | 499 441 |
| | в том числе: | | | | |
| | -банковский кредит | | 316 746 | 1 150 310 | 323 077 |
| | -проценты по кредиту | | 8 176 | 18 366 | 35 |
| | -займы | | - | 168 275 | 167 450 |
| | -проценты по займам | | - | 29 782 | 8 879 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 356 153 | 4 758 | 720 415 |
| | в том числе: | | | | |
| | обязательства перед участниками долевого строительства | | 351 397 | - | 715 377 |
| 5.2 | -долгосрочная кредиторская задолженность | | 4 756 | 4 758 | 5 037 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 681 075 | 1 371 491 | 1 219 856 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| 5.2 | Кредиторская задолженность | 1520 | 87 821 | 43 167 | 28 017 |
| | в том числе: | | | | |
| | -расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 85 253 | 42 986 | 26 866 |
| | -расчеты по налогам и сборам | | 1 732 | 161 | 155 |
| | -расчеты с покупателями и заказчиками | | 808 | - | - |
| | -прочая кредиторская задолженность | | 28 | 21 | 996 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 7 | Оценочные обязательства | 1540 | 3 | 3 | 14 |
| 5.2 | Прочие обязательства | 1550 | 27 052 | 1 234 292 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | -обязательства перед участниками долевого строительства | | 27 052 | 1 234 292 | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 114 876 | 1 277 462 | 28 031 |
| | БАЛАНС | 1700 | 1 103 641 | 2 649 823 | 1 247 987 |

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



1 марта 2024 г.

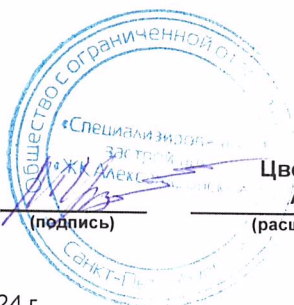
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ" | ИНН | 15207391 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 7806488227 | | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | по ОКПОФ / ОКФС | 41.20 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 9 | Выручка | 2110 | 795 902 | 59 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (391 478) | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 404 424 | 59 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (17 828) | - |
| 6 | Управленческие расходы | 2220 | (2 807) | (1 288) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 383 789 | (1 229) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 9 | Проценты к получению | 2320 | 4 604 | - |
| 9 | Проценты к уплате | 2330 | (5 386) | (10 726) |
| 9 | Прочие доходы | 2340 | 3 966 | 13 166 |
| 9 | Прочие расходы | 2350 | (44 834) | (2 902) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 342 139 | (1 691) |
| 9 | Налог на прибыль | 2410 | (35 319) | 2 462 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (34 583) | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (736) | 2 462 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 306 820 | 771 |

| 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 | 306 820 | 771 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



(подпись)

Цветков Михаил
Алексеевич

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

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

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2023 |
| 15207391 | |
| 7806488227 | |
| 41.20 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

по ОКФС / ОКФС

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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 | 331 087 | - | - | - | (330 987) | 100 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 771 | 771 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 771 | 771 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| 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 | - | - |

| 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. за 2023 г. | 3200 | 331 087 | - | - | - | (330 216) | 871 |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 306 820 | 306 820 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 306 820 | 306 820 |
| 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 2023 г. | 3300 | 331 087 | - | - | - | (23 397) | 307 690 |

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 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| До корректировок | 3401 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | - | - | - | - |
| 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 | 307 690 | 871 | 100 |



Руководитель Цветков Михаил Алексеевич (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 15207391 | | |
| 7806488227 | | |
| 41.20 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 723 919 | 59 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 588 777 | 59 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| по договорам долевого участия в строительстве | 4114 | 131 552 | - |
| прочие поступления | 4119 | 3 590 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (754 449) | (841 327) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (610 728) | (783 465) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (334) | (223) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (36 451) | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (41 582) | - |
| уплата налогов | 4125 | (2 941) | (284) |
| НДС | 4126 | (54 208) | (55 598) |
| прочие платежи | 4129 | (8 205) | (1 757) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (30 530) | (841 268) |
| 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 | (140 500) | (988) |
| 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 | (140 500) | (988) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (140 500) | (988) |

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»

за 2023г.

Раздел 1. Общая информация

1. Сведения об организации

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

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

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

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

Организационно правовая форма - *Общество с ограниченной ответственностью.*

Форма собственности - *Частная собственность.*

ОКОПФ -12300.

ОКФС-34.

ОКПО-15207391.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств, дочерних обществ.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД - 41.20)
- подготовка к продаже собственного жилого имущества;
- подготовка к продаже собственного нежилого имущества;
- покупка и продажа собственных жилых зданий и помещений;
- покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;

Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 331 087 тыс. руб.

Участники Общества:

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

Руководители и ответственные лица

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание Общества,
- Совет директоров Общества,

По Решению № 52 единственного участника ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» от 21.09.2022 руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Интегра ПМ» (ОГРН 1027801544451) в лице Генерального директора Цветкова Михаила Алексеевича.

Между Обществом и ООО «Интегра ПМ» 22.09.2022г. заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации.

Место нахождение ООО «Интегра ПМ» Санкт-Петербург, 195273, Пискаревский пр. д.150, корп.2 лит. О, офис 215/2.

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган общества.

Исполнительный орган подотчетен общему собранию Общества.

Приказом №ЖКА-14 от 24.11.2014г. на должность главного бухгалтера назначена Аляксандр Сергеевна.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2024 года среднесписочная численность работников составляет 1 человек.

Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона «О бухгалтерском учете и отчетности» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Уровень ответственности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

2. Учетная политика организации.

Общество руководствуется положениями Учетной политики организации, утвержденной приказом ЖКА-11 от 31.12.2021г и действующей с 01.01.2022г.

Основные элементы Учетной политики:

1) Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ. Строительство.

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а при их отсутствии - самостоятельно разработанные формы.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Организация применяет ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» по документообороту.

Принятый способ исправления в регистрах бухучета - путем исправительной записи по счетам бухучета (в форме сторнировочной или дополнительной записи).

Организация применяет электронный документооборот с привлечением оператора электронного документооборота с использованием простой или квалифицированной электронной подписи.

Правом подписи документов в электронном документообороте обладает генеральный директор и главный бухгалтер.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Ежегодные инвентаризации проводятся на основании приказа руководителя в период с 21 декабря по 31 декабря отчетного года.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19ноября 2002 года № 114н. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Организация отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется генеральным директором.

Уровень ответственности отдельных показателей (статей) бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в отчетности или для раскрытия о них информации в пояснительной записке считается равным 10 % от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

1) **Учет основных средств** ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в редакции Приказа Минфина РФ от 17.09.2020 №204, на счете 01 "Основные средства".

В составе основных средств учитываются объекты со сроком использования более 12 месяцев, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд и стоимостью более 100 000,00руб. Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

В организации выделяются следующие группы основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование
- Земельные участки
- Прочие

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Переоценка не производится.

Срок полезного использования (СПИ) объектов основных средств определяется при вводе объекта основных средств в эксплуатацию исходя из предполагаемого (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и производится ежемесячно. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания (выбытия) объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" в редакции Приказа Минфина РФ от 17.09.2020 №204, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

К капитальным вложениям относятся затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий: понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев; определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

2) *Учет запасов* ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- сырье, материалы, топливо и пр.;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка;
- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.
- Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов.
- При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.
- Передача подрядчикам давальческих материалов оформляется накладной по форме М-15. Отчет подрядчика об использовании давальческих материалов составляется в произвольной форме с указанием количества использованных/возвращенных материалов.
- Стоимость израсходованных дачных материалов включается в материальные расходы на производство продукции или незавершенное производство на дату утверждения отчета подрядчика.
- Учет запасов для управленческих нужд ведется в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.
- Стоимость готовой продукции оценивается по фактической производственной себестоимости и учитывается на счете 43 «Готовая продукция». При отгрузке стоимость готовой продукции рассчитывается по себестоимости каждой единицы.
- Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. При выбытии товары списываются по себестоимости каждой единицы товаров. На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости без создания резерва по обесценению.
- 2) **Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг** осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ10/99.
- Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
- Для учета затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи применяется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.
- Для учета затрат на производство, выполнение работ, оказание услуг организация применяет счет 20 «Основное производство». Общехозяйственные затраты учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В конце каждого месяца затраты с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».
- Для учета коммерческих затрат организация применяет счет 44 «Расходы на продажу», которые списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».
- 3) **Порядок признания доходов и расходов от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете с применением счетов Эскроу.**
- Типовым договором долевого участия, утвержденным организацией, предусмотрено, что цена договора определяется как возмещение затрат на создание объекта долевого строительства без выделения доли вознаграждения за оказание услуг заказчика-застройщика.
- Сумма договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете отражается датой регистрации договора в органе государственной регистрации на счете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в полной сумме договора с учетом номенклатурных групп (объектов).
- Дебиторская задолженность по договорам долевого участия отражается на счете 76.33.3 «Расчеты с долевыми участниками по средствам, полученным на финансирование строительства».
- Денежные средства участников долевого строительства, внесенные на счета Эскроу, отражаются на забалансовом счете 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

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

Финансовый результат от строительства объектов формируется на дату каждого из актов приема-передачи объектов долевого строительства дольщикам, и учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Финансовый результат от строительства связанных с основным договором, заключенного с участниками долевого строительства дольщика по данному Объекту и суммой всех затрат связанных со строительством данного Объекта.

Затраты отраженные на сч. 08.33.1, относящиеся к непроданным по ДДУ помещениям включаются в себестоимость данных помещений в доле пропорционально площади этих помещений в общей площади всех построенных помещений по фактической себестоимости. Для расчета берется площадь по данным технической инвентаризации.

Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, построенные и не проданные по договорам долевого участия учитываются организацией на сч.43 «Готовая продукция».

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

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

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

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

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

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

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

5) Организация ведет **учет расчетов** в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Учет списанной дебиторской задолженности ведется в течение пяти лет.

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов. Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Организация ведет учет расчетов с прочими дебиторами и кредиторами на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную организация производит в момент, когда по условиям договора срок исполнения обязательств остается 365 дней и менее.

6) **Учет финансовых вложений** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения».

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка проводится ежеквартально.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента ее погашения остается 365 дней

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, отражаются на счете 91.1 «Прочие доходы».

Расходы, связанные с предоставлением организацией другим организациям займов, признаются прочими расходами организации в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии векселя, принятого к учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется с учетом начисленного дисконта. При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

7) Организация учитывает **краткосрочные кредиты и займы** на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», долгосрочные кредиты и займы отражаются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих операционных расходов и относятся в дебет счета 91 «Прочие расходы».

Проценты по кредитам и займам, направленным на строительство инвестиционных объектов включаются в стоимость этих объектов.

Затраты, связанные с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, отражаются в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

- 8) Организация создает **резервы** сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.
Организация не создает резервов на ремонт основных средств.
Организация не создает резервов под снижение стоимости материальных ценностей обязательствам.
- 9) Чистая прибыль зачисляется на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».
Расходы, осуществляемые за счет нераспределенной прибыли на основании решения общего собрания участников в соответствии с Уставом, учитываются по видам расходов.
Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению общего собрания участников в срок, установленный решением общего собрания.
- 10) Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется на основании ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности». Ошибки исправляются в зависимости от критерия существенности и даты обнаружения этой ошибки. Организация устанавливает следующий уровень существенности: совокупная величина искажений показателей по всем статьям бухгалтерской отчетности (бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах) составляет не менее 2% валюты баланса.
- 11) Денежными эквивалентами на предприятии считать: остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия до 3-х дней.
- 12) **Налог на добавленную стоимость**
В целях налогообложения НДС вручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется по мере отгрузки покупателю.
Моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:
– день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
– день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.
Общество ведет раздельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и материальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения)
На дату подписания разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию суммы налога на добавленную стоимость по строительству учтенные на счете 19.33.1 распределяются по облагаемым и необлагаемым НДС операциям. НДС по облагаемым операциям определяется по доле площади нежилых помещений, на которые не заключены договоры долевого участия, построенных в общей площади всех построенных помещений. Суммы НДС по необлагаемым операциям включаются в стоимость товаров (работ, услуг), которые использовались для осуществления операций, не облагаемых НДС.
Суммы НДС по облагаемым операциям принимаются к вычету. Для расчета распределения сумм НДС по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности применяется форма расчета из программы «1С Предприятие 8.3» Бит Строительство.
Экономия застройщика в виде услуг застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года не подлежит налогообложению НДС за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения. Услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим

передачу застройщиком участнику долевого строительства объекта по договору участия в долевом строительстве в виде нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (пп 23.1 п.3 ст. 149 НК).

13) **Налог на прибыль**

Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 НК РФ доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Доходы от оказания услуг, экономия от создания Объекта долевого участия учитываются как доходы от основного вида деятельности.

Расходы в соответствии со статьей 272 НК РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты, исходя из условий сделок.

Прямые расходы включают в себя затраты непосредственно связанные с реализацией товаров, работ, услуг учитываемых на счете 20 «Основное производство». К прямым расходам относятся:

-амортизация основных средств.

Прямые расходы, понесенные в отчетном (налоговом) периоде в полном объеме списываются на финансовый результат – счет 90.02 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» - текущего отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

Расходы, связанные с управлением организацией являются косвенными, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы»

и в полном объеме относятся на счет 90.08 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Коммерческие расходы учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» и списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

Затраты на создание Объекта долевого строительства являются незавершенным производством до момента определения финансового результата от создания такого Объекта и считаются по фактической себестоимости.

В затраты на создание Объекта долевого строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются все затраты, понесенные организацией для создания данного Объекта до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства, но не ранее даты разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Также затратами на создание Объекта считаются проценты по целевому кредиту (целевым займам).

Организация исчисляет и уплачивает авансовые платежи по налогу на прибыль, по итогам каждого отчетного квартала, исходя из фактически полученной прибыли, подлежащей налогообложению. Исчисление сумм авансовых платежей производится Обществом исходя из ставки налога на прибыль и фактически полученной прибыли, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответствующего квартала.

Раздел 2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

| Наименование показателя | Код | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---|-----------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| | | Период | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло | | Убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 за 2023г. | | 261 | (94) | - | - | (80) | - | - | - | 261 | (174) |
| | 5110 за 2022г. | | 261 | (13) | - | - | (80) | - | - | - | 261 | (94) |
| в том числе: Сайт | 5101 за 2023г. | | 261 | (94) | - | - | (80) | - | - | - | 261 | (174) |
| | 5111 за 2022г. | | 261 | (13) | - | - | (80) | - | - | - | 261 | (94) |

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. | | 4 476 | (302) | 35 000 | (38 127) | 127 | (117) | - | - | - | 1 349 | (292) |
| | 5210 за 2022г. | | 4 476 | (183) | - | - | - | (119) | - | - | - | 4 476 | (302) |
| в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного) | 5201 за 2023г. | | 476 | (302) | - | (127) | 127 | (117) | - | - | - | 349 | (292) |
| | 5211 за 2022г. | | 476 | (183) | - | - | - | (119) | - | - | - | 476 | (302) |
| Земельные участки | 5202 за 2023г. | | 4 000 | - | 35 000 | (38 000) | - | - | - | - | - | 1 000 | - |
| | 5212 за 2022г. | | 4 000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 000 | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 за 2023г. | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 за 2022г. | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

В 2023г. был приобретен у ООО "Александровский Завод" земельный участок с кад.№ : 10:01:0010130:593 для реализации проекта: "Строительство многоквартирного жилого дома, состоящего из четырех секций, с общими коммуникациями, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:593 в г. Петрозаводске".

2.2. Незавершенные капитальные вложения

В 2023г. незавершенных капитальных вложений не было.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Поступило | Изменения за период | | | Текущей | | На конец периода | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|--|---|--------------------------|-----------------------------|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка | | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка | | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | - | - | 140 500 | - | - | 1 014 | - | - | 140 500 | - |
| | 5311 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Займы выданные | 5302 | за 2023г. | - | - | 140 500 | - | - | 1 014 | - | - | 140 500 | - |
| | 5312 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5306 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2023г. | - | - | 140 500 | - | - | 1 014 | - | - | 140 500 | - |
| | 5310 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

В 2023г. Обществом были выданы займы:

| Деловой Центр, ООО | Сумма, тыс руб. |
|---|-----------------|
| Договор займа ЖКА-2023/10-02 от 05.10.2023 (3%) | 75 000 |
| Договор займа ЖКА-23/11-01 от 21.11.2023 (3%) | 500 |
| ПЕТРОВСКАЯ СЛОБОДА ООО | |
| Договор займа ЖКА-2023/10-01 от 05.10.2023 (3%) | 65000 |
| Итого | 140 500 |

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. | 1 233 275 | - | 1 233 275 | 2 714 619 | (3 522 790) | - | X | 425 104 | - | 425 104 | |
| | 5420 | за 2022г. | 371 693 | - | 371 693 | 939 405 | (77 822) | - | X | 1 233 275 | - | 1 233 275 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2023г. | 50 911 | - | 50 911 | 18 389 | (67 545) | - | 17 504 | 1 755 | - | 1 755 | |
| | 5421 | за 2022г. | 1 009 | - | 1 009 | 844 | (844) | - | 835 | 1 009 | - | 1 009 | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2023г. | - | - | - | 406 558 | (391 478) | - | - | 15 081 | - | 15 081 | |
| | 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. | 1 182 364 | - | 1 182 364 | 1 166 747 | (1 960 214) | - | - | 388 898 | - | 388 898 | |
| | 5425 | за 2022г. | 370 684 | - | 370 684 | 811 681 | - | - | - | 1 182 364 | - | 1 182 364 | |
| Объекты строительства для передачи дольщикам | 5426 | за 2023г. | - | - | - | 1 122 925 | (1 103 554) | - | - | 19 370 | - | 19 370 | |
| | 5427 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

В составе запасов отражены Затраты в незавершенном производстве:

- по строительству объекта "Строительство многоквартирного жилого дома, состоящего из четырех секций, с общими коммуникациями, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:593 в г. Петрозаводске" в сумме 202 111,9 тыс. руб.
- по строительству объекта "Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:49 в г. Петрозаводске" в сумме 186 785,6 тыс. руб.
- инвестиционные объекты для передачи дольщикам в сумме 19 370,4тыс. руб.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|---|------|-----------|-------------------------------|---|---|--|-------------|----------------------------------|---|---|---|-------------------------------|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление | | выбыло | | перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| | | | | | результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2023г. | - | - | 170 040 | - | - | - | - | - | - | 170 040 | - |
| | 5521 | за 2022г. | 725 944 | - | 279 077 | - | (10 567) | - | (994 455) | - | - | - | - |
| в том числе: | 5502 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5503 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2022г. | 10 567 | - | - | - | (10 567) | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5504 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| задолженность участников долевого строительства | 5505 | за 2023г. | - | - | 170 040 | - | - | - | - | X | X | 170 040 | - |
| | 5525 | за 2022г. | 715 377 | - | 279 077 | - | - | (994 455) | X | X | X | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2023г. | 1 278 093 | (5 495) | 288 720 | - | (1 277 928) | (3 235) | - | - | - | 288 885 | (8 729) |
| | 5530 | за 2022г. | 73 229 | (5 580) | 299 531 | - | (89 122) | - | 85 | 994 455 | - | 1 278 093 | (5 495) |
| в том числе: | 5511 | за 2023г. | - | - | 47 | - | - | - | - | - | - | 47 | - |
| | 5531 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5512 | за 2023г. | 43 393 | (5 495) | 92 813 | - | (43 243) | - | - | - | - | 92 963 | (5 495) |
| | 5532 | за 2022г. | 72 622 | (5 580) | 43 393 | - | (72 622) | - | 85 | - | - | 43 393 | (5 495) |
| Прочая | 5513 | за 2023г. | 146 | - | 416 | 3235 | (131) | (3 235) | - | - | - | 3 666 | (3 235) |
| | 5533 | за 2022г. | 3 | - | 146 | - | (3) | - | - | - | - | 146 | - |
| задолженность участников долевого строительства | 5514 | за 2023г. | 1 234 292 | - | 181 356 | - | (1 234 292) | - | - | X | X | 181 356 | - |
| | 5534 | за 2022г. | - | - | 255 948 | - | (16 111) | - | 994 455 | X | X | 1 234 292 | - |
| налоги и сборы | 5515 | за 2023г. | 262 | - | 9 839 | - | (262) | - | - | X | X | 9 839 | - |
| | 5535 | за 2022г. | 604 | - | 44 | - | (386) | - | - | X | X | 262 | - |
| проценты по займам | 5516 | за 2023г. | - | - | 1 014 | - | - | - | - | X | X | 1 014 | - |
| | 5536 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| Итого | 5500 | за 2023г. | 1 278 093 | (5 495) | 458 760 | - | (1 277 928) | (3 235) | X | X | - | 458 925 | (8 729) |
| | 5520 | за 2022г. | 799 173 | (5 580) | 578 608 | - | (99 689) | - | X | X | - | 1 278 093 | (5 495) |

Расшифровка существенных показателей дебиторской задолженности на 31.12.2023г.

| Контрагент | Вид задолженности | Сумма задолженности | Резерв по сомнительным долгам | комментарии |
|---|---|---------------------|-------------------------------|---|
| Физические лица, с которыми заключены договоры долевого участия в строительстве | По договорам долевого участия в строительстве | 351 397 | | Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу. Раскрытие счетов эскроу и расчет по ДДУ будет осуществлен по окончании строительства Объектов |
| ООО «НордВудПоджистик» | Неопробатанный аванс (Просроченная дебиторская задолженность) | 5 495 | 5 495 | На данный момент не окончен судебный спор по признанию подрядчиком данной задолженности |
| ООО «СК Спутник» | неустойка по решению суда по делу А26-3131/2022 | 3234,7 | 3234,7 | ООО «СК Спутник» объявлен банкротом |

На 31.12.2023г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 8 729 тыс. руб.

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | | | Остаток на конец периода | |
|--|--------------|------------------------|------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------------|--|---|--------------------------|---|
| | | | | поступление | | | выбыло | | | | |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | перевод из долго-в краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 5571 | за 2023г. за 2022г. | 1 371 491 504 478 | 355 189 845 674 | 20 172 39 234 | (1 417 174) (17 895) | - - | - - | - - | 329 678 1 371 491 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | 1 168 676 | 350 383 | 13 502 | (1 207 639) | - | - | - | - | 324 922 |
| займы | 5572 | за 2022г. | 323 112 | 827 233 | 18 331 | - | - | - | - | - | 1 168 676 |
| | 5553 | за 2023г. | 198 057 | 50 | 6 670 | (204 777) | - | - | - | - | - |
| | 5573 | за 2022г. | 176 329 | 13 683 | 20 903 | (12 858) | - | - | - | - | 198 057 |
| прочая | 5554 | за 2023г. | 4 758 | 4 756 | - | (4 758) | - | - | - | - | 4 756 |
| | 5574 | за 2022г. | 5 037 | 4 758 | - | (5 037) | - | - | - | - | 4 758 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 5580 | за 2023г. за 2022г. | 43 167 28 017 | 85 757 35 913 | - - | (41 103) (20 762) | - - | - - | - - | - - | 87 821 43 167 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 5581 | за 2023г. за 2022г. | 42 986 26 866 | 83 189 35 886 | - - | (40 922) (19 766) | - - | - - | - - | - - | 85 253 42 986 |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | - | 808 | - | - | - | - | - | - | 808 |
| | 5582 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-----------|-----------|---------|--------|-------------|---|---|---|-----------|
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 161 | 1 732 | - | (161) | - | - | - | 1 732 |
| | 5583 | за 2022г. | 155 | 6 | - | - | - | - | - | 161 |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 21 | 28 | - | (21) | - | - | - | 28 |
| | 5586 | за 2022г. | 996 | 21 | - | (996) | - | - | - | 21 |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 1 414 658 | 440 946 | 20 172 | (1 458 277) | - | X | - | 417 499 |
| | 5570 | за 2022г. | 532 495 | 881 587 | 39 234 | (38 657) | - | X | - | 1 414 658 |

В 2021г. было заключено Кредитное соглашение с банком ПАО «Банк ВТБ» на открытие кредитной линии для финансирования строительства Объекта: «Многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинина; территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинина и рекой Лососинкой». Лимит выдачи по кредитной линии - 1 444 000 тыс. руб. 30.01.23г. получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, кредит погашен 10.02.2023г.

27.06.2023г. заключено Кредитное соглашение с банком ПАО «Банк ВТБ» на открытие кредитной линии для финансирования строительства Объекта: «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:49 в г. Петрозаводске» Лимит выдачи по кредитной линии – 363 500 000 тыс. руб. Сумма выданного кредита на 31.12.2023г. составляет 205 889 тыс. руб. Срок возврата кредита - 31.12.2026г.

08.12.2023г. заключено Кредитное соглашение с банком ПАО «Банк ВТБ» на открытие кредитной линии для финансирования строительства Объекта: «Многоквартирный жилой дом, состоящий из четырех секций с общими коммуникациями, расположенный на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:593 в г. Петрозаводске». Лимит выдачи по кредитной линии – 916 200 000 тыс. руб. Сумма выданного кредита на 31.12.2023г. составляет 110 857 тыс. руб. Срок возврата кредита - 31.06.2027г.

На 31.12.2023г. полученных займов от организаций нет.

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2023г. отсутствует.

В строках 1450, 1550 баланса в составе прочих краткосрочных обязательств отражены обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства.

Долгосрочные обязательства по Объектам:

-«Многоквартирный жилой дом, состоящий из четырех секций с общими коммуникациями, расположенный на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:593 в г. Петрозаводске» в сумме 170 040,3 тыс руб. Передача объектов долевого строительства запланирована не позднее 27.11.2025г.

-«Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:49 в г. Петрозаводске» в сумме 181 356,4 тыс руб. Передача объектов долевого строительства запланирована не позднее 31.03.2025г.

Краткосрочные обязательства по Объекту «Многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинина» в сумме 27 052 тыс руб. Передача объектов долевого строительства - не позднее 31.03.2024г.

6. Затраты на производство

| Наименование показателя | Код | За 2023г. | за 2022г. |
|--|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 402 745 | 10 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 55 | 152 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 17 | 45 |
| Амортизация | 5640 | 96 | - |
| Прочие затраты | 5650 | 24 281 | 1 081 |
| Итого по элементам | 5660 | 427 194 | 1 288 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]; уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | (15 081) | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 412 113 | 1 288 |

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|--|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства по оплате отпусков | 5700 | 3 | 6 | (6) | - | 3 |

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

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 314 053 | 1 203 689 | 531 965 |
| в том числе: | | | | |
| денежные средства участников долевого строительства на счетах Эскроу | 5801 | 314 053 | 1 203 689 | 531 965 |
| Выданные - всего | 5810 | - | - | - |

9. Итоговые показатели деятельности Общества за 2022, 2023г.

| Показатель | 2023г. | 2022г. |
|---|----------|----------|
| Выручка, в т.ч.: | 795 902 | 59 |
| -выручка от реализации помещений в многоквартирном доме | 587 092 | |
| -выручка - экономия застройщика по ДДУ | 208 592 | |
| Себестоимость, в т.ч.: | | 0 |
| -себестоимость проданных помещений в многоквартирном доме | 391 478 | |
| Управленческие расходы | (2 807) | (1 288) |
| Коммерческие расходы | (17 828) | |
| Проценты к получению | 4 604 | |
| Проценты к уплате | (5 386) | (10 726) |
| Прочие доходы, в т.ч.: | 3 966 | 13 166 |
| - безвозмездное финансирование от учредителя | | 12 858 |
| Прочие расходы, в т.ч.: | (44 834) | (2 902) |
| -бонус девелопера | (36 645) | |
| -расходы в послестроительный период | (1 145) | (1948) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 342 139 | (1 691) |
| Налог на прибыль, в т.ч.: | (35 319) | 2462 |
| -текущий налог на прибыль | (34 583) | |
| -отложенный налог на прибыль | (736) | 2 462 |
| Чистая прибыль | 306 820 | 771 |

Налог на прибыль.

Уменьшение отложенного налога на прибыль в 2023г. составило 736 тыс. руб.

| Виды активов и обязательств | Увеличение | Уменьшение |
|-----------------------------------|------------|-------------------|
| Оценочные обязательства и резервы | 2,76 | |
| Расходы будущих периодов | | 1 382 864,20 |
| Резервы сомнительных долгов | 646 934,48 | |
| Обороты | 646 937,24 | 1 382 864,20 |
| Итого | | 735 926,96 |

Условный расход составил 74 080 тыс. руб.

Условный доход составил 5 652 тыс. руб.

Начислено ПНО в сумме 92 тыс. руб. с сумм постоянных разниц (доходы, не признаваемые в налоговом учете).

Раздел 3.
3.1. Связанные стороны

Сведения об аффилированных лицах

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физ. лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным | Доля участия аффилированного лица в УК общества, % |
|-------|---|--|--|--|
| 1 | Общество с ограниченной ответственностью «Интегра ПМ» | Россия, Санкт-Петербург | Лицо осуществляет полномочия управляющей организации данного юридического лица | |
| 2 | Цветков Михаил Алексеевич | Россия, Санкт-Петербург | Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа управляющей организации данного юридического лица | |
| 3 | Общество с ограниченной ответственностью «Петровская Слобода» | Россия, Санкт-Петербург | Лицо имеет право распоряжаться более чем 50% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица. | 100 |
| 34 | Киселев Дмитрий Александрович | Россия, Санкт-Петербург | Член Совета директоров | |
| 5 | Дризовский Леонид Михайлович | Россия, Санкт-Петербург | Член Совета директоров. | - |
| 6 | Ривлин Михаил Иосифович | Россия, Санкт-Петербург | Член Совета директоров. | |

Операции с аффилированными лицами в 2023г.:

Займы полученные:

| Контрагенты | Объем операций в 2023г. | | на 31.12.2023г. |
|--|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| | на 01.01.2023г. | на 31.12.2023г. | |
| Договоры | Кредиторская задолженность | Получение займа/начисленные проценты | Кредиторская задолженность |
| ООО «Петровская Слобода» | | | |
| Дог. займа №ПС-21/12-01 (12%) от 23.12.2021 (срок до 31.06.2026г.) | 244 | | 244 |

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|-------------|--|------------|
| займ | | | | | | |
| проценты | | 244 | | | | 244 |
| Дог. займа ПС-22/01-01 от 24.01.2022 (13,5%) (срок до 31.06.2026г.) | | 306 | | | | 306 |
| займ | | | | | | |
| проценты | | 306 | | | | 306 |
| Дог. займа ПС-22/03-01 от 28.03.2022 (20%) (срок до 31.06.2026г.) | | | | | | |
| займ | | | | | | |
| проценты | | 141 | | | | 141 |
| Дог. займа ПС-22/05-01 от 22.05.2022г. (14%) (срок до 31.06.2026г.) | | | | | | |
| займ | | | | | | |
| проценты | | 220 | | | | 220 |
| Дог. займа ПС-22/09-01 от 02.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.) | | | | | | |
| займ | | | | | | |
| проценты | | 97 | | | | 97 |
| Дог. займа ПС-22/09-02 от 05.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.) | | | | | | |
| займ | | | | | | |
| проценты | | 18 | | | | 18 |
| Дог. займа ПС-22/09-03 от 08.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.) | | 823 | | 81 | | 904 |
| займ | | 800 | | 50 | | 850 |
| проценты | | 23 | | 31 | | 54 |
| Дог. займа ПС-22/12-01 от 21.12.2022г. (13,5%)(срок до 31.06.2026г.) | | 2032 | | 75 | | 2107 |
| займ | | 2025 | | | | 2025 |
| проценты | | 7 | | 75 | | 82 |
| Итого | | 3879 | | 4036 | | 157 |

Расчеты с поставщиками:

| ООО ИНТЕГРА ПИМ | на 01.01.2023г | Обороты за 2023г. | | на 01.01.2024г |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Оплачено | Оказано услуг | |
| Договор | | | | |
| Договор о передаче полномочий ЕИО управляющей организации от 22.09.2022 | 450 000,00 | 2 400 000,00 | 1 950 000,00 | |
| Соглашение И-21/04-01 от 01.04.2021 (Речка-1) | 6 000 000,00 | 21 359 000,03 | 55 304 000,03 | 39 945 000,00 |
| Соглашение ИПМ-23/01-02 от 01.01.2023 (дом на Казарменской) | | 6 476 373,62 | 8 476 373,62 | 2 000 000,00 |
| Соглашение ИПМ-23/07-01 от 01.07.2023 (Речка-2) | | 1 130 434,78 | 6 730 434,78 | 5 600 000,00 |
| Итого | 6 450 000,00 | 31 365 808,43 | 72 460 808,43 | 47 545 000,00 |

3.2. Бенефициарные владельцы

У ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» отсутствуют физические лица, владеющие (прямо или косвенно) более 25% уставного капитала Общества и подпадающие под определение «бенефициарный владелец» согласно ст.3 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Физ. лица, имеющие наибольшую долю участия в УК Общества:

| ФИО | % участия в УК Общества |
|-------------------------------|-------------------------|
| Свиньин Владимир Владимирович | 16 % - косвенно |
| Киселев Дмитрий Александрович | 6,7 % - косвенно |
| Ривлин Михаил Иосифович | 8,48 % - косвенно |
| Фастовский Александр Львович | 7,8 % - косвенно |
| Поляновский Анатолий Ефимович | 10%-прямо |
| Новиков Евгений Валерьевич | 13%-косвенно |
| | 25%-прямо |

3.3. Управленческий персонал

Управленческий персонал и вознаграждение управленческому персоналу в 2023 году отсутствовал в связи с тем, что руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Интегра ПМ» (ОГРН 1027801544451) в лице Генерального директора Цветкова Михаила Алексеевича.

Раздел 4.

События после отчетной даты:

Свободные денежные средства размещаются на депозитных счетах.

Раздел 5.
Судебные разбирательства

Перечень судебных споров с участием Общества в качестве истца, ответчика или третьего лица, а также перечень судебных актов, принятых в отчетном периоде по делам с участием Общества:

| номер дела | контрагент | Статус Организации (истец/ответчик) | сумма иска / претензии | Предмет иска/спора | Сумма возможных финансовых обязательств Организации и текущий статус дела/претензии |
|---------------|-------------------------|---|-------------------------------|--|---|
| A26-6307/2020 | ООО «НордВуд Лоджистик» | Истец по встречному иску/ответчик по первоначальному иску | 5 494 750,96/ 1 390 610,72 | Взыскание неотработанного аванса. Встречный иск взыскании стоимости работ | Иск ООО «СЗ ЖК Александровский» к ООО «НордВудЛоджистик» о взыскании неотработанного аванса 5 494 750,96 руб. ООО «НордВудЛоджистик» подано встречное требование о взыскании неоплаченных работ на сумму 1 390 610,72 22.09.2023 вынесено решение о взыскании с ООО "НОРД ВУД ЛОДЖИСТИК" в пользу ООО "СЗ ЖКА» 4 869 824 руб. 35 коп., из них: 4 855 232 руб. 12 коп. суммы неотработанного аванса, 14 592 руб. 23 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, а также расходы по уплате госпошлины в сумме 44 625 руб. и расходы за проведенную экспертизу в сумме 185 136 руб., в остальной части иска отказано. В удовлетворении иска ООО "НОРД ВУД ЛОДЖИСТИК" к ООО "СЗ ЖКА» отказано. ООО "НОРД ВУД ЛОДЖИСТИК" подана апелляционная жалоба. Рассмотрение жалобы назначено на 30.01.24г. |
| A26-3131/2022 | ООО «СК «Спутник» | Истец первоначальному иску/ ответчик по встречному иску | 752 831,23/ 3 234 672,41 | Взыскание оплаты за дополнительные работы. Встречный иск взыскании неустойки | Иск ООО «СК Спутник» к ООО «СЗ ЖК Александровский» о взыскании долга в размере 752 831,23 руб. «СЗ ЖК Александровский» подано встречное требование о взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ на сумму 3 234 672,41 руб. 23.05.2023 Решением суда ООО «СК «Спутник» отказано в удовлетворении исковых требований; встречный иск СЗ ЖКА удовлетворён, в пользу СЗ ЖКА признана неустойка 3 234 672,41 руб. Апелляция оставила решение суда первой инстанции без изменения. ООО «СК Спутник» подана кассационная жалоба, которая оставлена без движения до 20.02.24 |
| № 2-58/2023 | Томберг, Порошин | Ответчик | | О выплате компенсации и морального вреда за залигте квартиры 182 в ВК ЖКА | По претензии от 29.12.22 была выплачено добровольно компенсация и мор. вред, юр. расходы в общей сумме 610 482руб. Собственники не согласились и подали иск в суд. 06.07.2023 года решением суда первой инстанции истцам отказано в удовлетворении требований в полном объеме; 07.11.2023 апелляция отменила решение суда первой инстанции, вынесла новое решение о взыскании с ООО ЖКА в пользу Порошина Е.С. в возмещение ущерба 414 093 руб., компенсация морального вреда 5000 руб., штраф 100000 руб., судебные расходы 33968,50 руб.в пользу Томберг Е.В. компенсация морального вреда 15000 руб., штраф 7500 руб.госпошлина в доход бюджета в размере 7640,93руб; Обществом планируется подача кассационной жалобы на постановление апелляционной инстанции. |
| № 2-6/2023 | Соболев а В. | Ответчик | Неустойка 1508813,61 | О понуждении | Решением суда от 14.11.2023г. частично удовлетворены искивые требования Соболевой В.О. к ООО ЖКА; |

| | | | | |
|--|---|--|---|------------|
| | | руб.; | устранить | С Общества |
| | компенсация морального вреда в сумме 400000 руб., штраф за нарушение в добровольном порядке требований. | недостатки в квартире и выплата компенсации морального вреда | взыскана в пользу истца неустойка 100000 рублей, компенсация морального вреда 100000 руб., штраф в размере 150000 руб., а также подлежит взысканию неустойка 1118111,61 руб. На решение суда подана апелляционная жалоба. Дата рассмотрения жалобы еще не определена. | |

В связи с наличием встречных исков, а также с малой вероятностью взыскания полных сумм исков Общество не формирует оценочное обязательство по судебным разбирательствам (за исключением уже начисленного резерва по сомнительным долгам).

Раздел 6.
Чистые активы

| | | | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Наименование показателя | На 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. | На 31 декабря 2021г. |
| Чистые активы | 307 690 | 871 | 100 |
| Уставный капитал | 331 087 | 331 087 | 331 087 |

ООО Специализированный застройщик «ЖК Александровский» ведет деятельность по строительству жилых комплексов бизнес-класса в центре г. Петрозаводска. В 2021-2023г.г. компания осуществляла строительство жилого комплекса бизнес-класса в центре Петрозаводска – ЖК «Речка-1». 30 января 2023г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. На 31.12.2023г. не передано участникам долевого строительства 2 квартиры, 1 кладовая и 1 офисное помещение. Не продано 54 кладовые.

Также на 31.12.2023г. Обществом ведется деятельность по строительству жилых комплексов:

- Многоквартирный жилой дом, состоящий из четырех секций с общими коммуникациями, расположенный на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:593 в г. Петрозаводске”. Жилой комплекс состоит из четырех отдельно-стоящих секций высотой 5 этажей. В подвальном этаже расположены кладовые. Большая часть квартир – видовые, с окнами на реку Лососинка, парк и площадь Кирова. Продаваемая площадь квартир- 6301,3м2, кладовых 581,2м2. Ввод Объекта в эксплуатацию запланирован не позднее 27.05.2025г.
- “Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:49 в г. Петрозаводске”. Дом состоит из одной секции высотой 7 этажей. На первом этаже запроектированы коммерческие помещения, в подвальном этаже – кладовые. Квартиры на верхних этажах будут иметь

хорошие видовые характеристики на площадь Кирова и Онежское озеро. Продаваемая площадь квартир-2 874,4м2, кладовых 281,9м2, офисов 524,5м2. Ввод Объекта в эксплуатацию запланирован не позднее 4 кв.2024г.

Деятельность Общества предполагает длительные (по времени) производственные циклы, в результате которых компания планирует увеличивать и далее чистые активы и покрывать накопленные убытки.

Влияние текущей геополитической ситуации на деятельность Общества

24 февраля 2022 г. Президент России объявил о начале спецоперации на Украине. В ответ на данные действия отдельные страны ввели экономические санкции в отношении Российской Федерации. Санкции оказали негативное воздействие на все отрасли экономики и привели к падению курса рубля, инфляции, росту ключевой ставки, уходу ряда иностранных компаний с российского рынка, а также росту неопределенности. Последствия для строительной отрасли, к которой относится Общество, отразились во временном дефиците и удорожании строительных материалов и оборудования, снижении покупательской способности населения, росте ставок по кредитам.

Однако, уже во второй половине 2022 г. ситуация стабилизировалась: объемы продаж и ключевая ставка вернулись к уровню конца 2021 г., рост себестоимости приостановился, были налажены альтернативные логистические цепочки поставок стройматериалов и оборудования, а также найдены аналоги для отдельных позиций.

При этом государство в очередной раз подтвердило, что отрасль жилищного строительства является ключевой для экономики, и оказало ей значительную поддержку. Льготная ипотека, упрощение согласовательных вопросов, а также субсидирование процентной ставки по проектным кредитам позволили строительным компаниям легче пережить период спада.

Дополнительно следует отметить, что в условиях нестабильности жилая недвижимость многими рассматривается как защитный актив, что позволило привлечь в отрасль дополнительные средства граждан.

В течение 2023 г. Общество продолжила реализацию жилых проектов, находящихся в активной стадии строительства, в плановом режиме. Данные проекты были обеспечены проектным финансированием, условия которого банками не ухудшались. Дефицитные строительные материалы оперативно заменялись аналогичными без потери качества, при необходимости проводилась закупка материалов и оборудования опережающими темпами. Объемы продаж во второй половине года восстановились до плановых уровней.

Работы по проектам, находящимся в стадии подготовки градостроительной документации, проектирования и согласования, также осуществлялись по графику и достигли очередных ключевых точек.

На момент подписания данной отчетности, по оценкам Руководства Общества, сложившаяся ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает происходящие изменения экономических условий и их возможное влияние на деятельность Общества.

Генеральный директор
ООО «Интегра ПМ» управляющей организации
ООО «СЗ ЖК Александровский»



Цветков М.А. 01.03.2024г.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью: 41 листов.

Директор
ООО «Пост-Консультант» С.А. Лёвина

