

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

**ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»
за 2022 год.**

Май 2023 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 2022 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (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 членов совета директоров аудируемого лица 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.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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

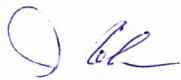
является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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]



«23» мая 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	167	247	49
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	4 174	4 293	4 340
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
9	Отложенные налоговые активы	1180	26 209	23 747	21 239
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	30 550	28 288	25 628
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1 233 275	371 693	77 064
	в том числе:				
4.1	Материалы	12101	50 911	1 009	1 009
4.1	Основное производство (строительство МКД)	12102	1 182 364	370 684	50 004
	Готовая продукция	12103	-	-	26 052
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	112 510	52 227	202
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 272 598	793 594	6 085
	в том числе:				
5.1	Долгосрочная дебиторская задолженность	12301	-	725 944	-
	- задолженность участников долевого строительства		-	715 377	-
	- расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	10 567	-

5.1	Краткосрочная дебиторская задолженность	12302	1 272 598	67 649	6 085
	- задолженность участников долевого строительства		1 234 292	-	-
	- расчеты с поставщиками и подрядчиками		37 899	67 042	151
	- расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	5 457
	- расчеты по налогам и сборам		262	604	474
	- прочая дебиторская задолженность		146	3	3
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	425	1 765	5 338
	Прочие оборотные активы	1260	465	421	5 967
	в том числе: - непереданные дольщикам объекты долевого строительства		-	-	5 308
	Итого по разделу II	1200	2 619 273	1 219 699	94 656
	БАЛАНС	1600	2 649 823	1 247 987	120 284

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	331 087	331 087	281 087
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(330 216)	(330 987)	(318 254)
	Итого по разделу III	1300	871	100	(37 167)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.2	Заемные средства	1410	1 366 733	499 441	87 240
	в том числе:				
5.2	-банковский кредит		1 150 310	323 077	-
5.2	-проценты по кредиту		18 366	35	-
5.2	-займы		168 275	167 450	-
5.2	-проценты по займам		29 782	8 879	87 240
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 758	720 415	-
	в том числе:				
	-обязательства перед участниками долевого строительства		-	715 377	-
5.2	-долгосрочная кредиторская задолженность		4 758	5 037	-
	Итого по разделу IV	1400	1 371 491	1 219 856	87 240
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.2	Кредиторская задолженность	1520	43 167	28 017	64 047
	в том числе:				
5.2	-расчеты с поставщиками и подрядчиками		42 986	26 866	63 841
5.2	-расчеты по налогам и сборам		161	155	106
5.2	-прочая кредиторская задолженность		21	996	100
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3	14	7
5.2	Прочие обязательства	1550	1 234 292	-	6 157
	в том числе:				
5.2	-обязательства перед участниками долевого строительства		1 234 292	-	6 157
	Итого по разделу V	1500	1 277 462	28 031	70 211
	БАЛАНС	1700	2 649 823	1 247 987	120 284

Руководитель  Цветков Михаил Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

16 мая 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"		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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
9	Выручка	2110	59	16 532
	Себестоимость продаж	2120	-	(23 145)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	59	(6 613)
	Коммерческие расходы	2210	-	(57)
6	Управленческие расходы	2220	(1 288)	(986)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 229)	(7 656)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	5
9	Проценты к уплате	2330	(10 726)	(5 208)
9	Прочие доходы	2340	13 166	3 484
	в том числе:			
3.1	- финансовая помощь учредителя	23401	12 858	-
9	Прочие расходы	2350	(2 902)	(5 866)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 691)	(15 241)
9	Налог на прибыль	2410	2 462	2 508
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
9	отложенный налог на прибыль	2412	2 462	2 508
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	771	(12 733)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	771	(12 733)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Цветков Михаил
Алексеевич

(расшифровка подписи)

16 мая 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
15207391		
7806488227		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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 2020 г.	3100	281 087	-	-	-	(318 254)	(37 167)
Увеличение капитала - всего:	3210	50 000	-	-	-	-	-
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	50 000	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	12 733	12 733
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	12 733	12 733
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 2021 г.	3200	331 087	-	-	-	(330 987)	100
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	771	771
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	771	771
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	331 087	-	-	-	(330 216)	871

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	870	100	(37 167)



Руководитель Цветков Михаил Алексеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

16 мая 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	59	24 463
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	59	24 257
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	155
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	-	51
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(841 327)	(568 571)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(783 465)	(416 153)
в связи с оплатой труда работников	4122	(223)	(624)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(87 241)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
уплата налогов	4125	(284)	-
НДС	4126	(55 598)	-
прочие платежи	4129	(1 757)	(64 553)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(841 268)	(544 108)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	8
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	-	8
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(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	(988)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(988)	8

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	840 916	540 527
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	840 916	490 527
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	50 000
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	840 916	540 527
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 340)	(3 573)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 765	5 338
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	425	1 765
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Цветков Михаил Алексеевич

* (подпись)

* (расшифровка подписи)

16 мая 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик
«ЖК Александровский»

за 2022г.

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.*

ОКПОФ - 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 нахождения 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 Аляксандра Екатерина Сергеевна.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2023 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 19 ноября 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 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 дачальских 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 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 рассчитывается как разница между суммой договора, заключенного с участниками долевого строительства 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 дебиторской 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 расходов* 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 условным 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 выручка 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 нематериальным 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 жилых 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 учитываются 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	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			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		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100 за 2022г.		261	(13)	-	-	(80)	-	-	-	261	(94)
	5110 за 2021г.		75	(26)	261	(75)	32	(20)	-	-	261	(13)
в том числе: Сайт	5101 за 2022г.		261	(13)	-	-	(80)	-	-	-	261	(94)
	5111 за 2021г.		-	-	261	-	(13)	-	-	-	261	(13)

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 2022г.		4 476	(183)	-	-	(119)	-	-	-	-	4 476	(302)
	5210 за 2021г.		4 476	(136)	-	-	(47)	-	-	-	-	4 476	(183)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного) / Амортизационная группа-4	5201 за 2022г.		476	(183)	-	-	(119)	-	-	-	-	476	(302)
	5211 за 2021г.		476	(136)	-	-	(47)	-	-	-	-	476	(183)
Земельные участки	5202 за 2022г.		4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000
	5212 за 2021г.		4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 за 2022г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230 за 2021г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

В 2022г. незавершенных капитальных вложений не было.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

В 2022г. финансовых вложений не было.

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 2022г.	371 693	-	371 693	939 405	(77 822)	-	X	1 233 275	-	1 233 275	
	5420	за 2021г.	77 064	-	77 064	321 921	(27 292)	-	X	371 693	-	371 693	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	1 009	-	1 009	127 725	(77 822)	-	127 639	50 911	-	50 911	
	5421	за 2021г.	1 009	-	1 009	844	(844)	-	835	1 009	-	1 009	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	26 052	-	26 052	-	(26 052)	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	370 684	-	370 684	811 681	-	-	-	1 182 364	-	1 182 364	
	5425	за 2021г.	50 004	-	50 004	321 077	(397)	-	-	370 684	-	370 684	

По строке 12102 баланса на 31.12.2022г. отражены затраты Застройщика по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом («Речка-1»), состоящий из восьми секций №№ 1.1-1.8. в г. Петрозаводске ул. Калинин, территория, ограниченная улицами Казарменской, Калинин и рекой Лососинкой» в сумме 1 182 364 тыс. руб.

На 31.12.2022г. подрядчикам для выполнения работ по договорам СМР переданы давальческие материалы на сумму 49 902 тыс. руб.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	величина резерва по сомнительным долгам	Изменения за период						перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской задолженности в кредиторскую задолженность	На конец периода	величина резерва по сомнительным долгам
					поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность				
					в 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 2022г.	725 944	-	279 077	-	(10 567)	-	(994 455)	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	725 944	-	-	-	-	-	-	-	725 944	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	10 567	-	-	-	(10 567)	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	10 567	-	-	-	-	-	-	-	10 567	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность участников долевого строительства	5505	за 2022г.	715 377	-	279 077	-	-	-	(994 455)	X	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	715 377	-	-	-	-	X	X	-	715 377	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	73 229	(5 580)	299 531	-	(89 122)	-	994 455	-	-	-	1 278 093	(5 495)
	5530	за 2021г.	11 716	(5 631)	67 201	-	(5 688)	-	51	-	-	-	73 229	(5 580)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	5 457	-	-	-	(5 457)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	72 622	(5 580)	43 393	-	(72 622)	-	85	-	-	-	43 393	(5 495)
	5532	за 2021г.	5 731	(5 580)	67 042	-	(151)	-	-	-	-	-	72 622	(5 580)
Прочая	5513	за 2022г.	607	-	190	-	(389)	-	-	-	-	-	408	-
	5533	за 2021г.	477	-	159	-	(29)	-	-	-	-	-	607	-
задолженность участников долевого строительства	5514	за 2022г.	-	-	255 948	-	(16 111)	-	994 455	X	X	-	1 234 292	-
	5534	за 2021г.	51	(51)	-	-	(51)	-	51	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	799 173	(5 580)	578 608	-	(99 689)	-	X	-	-	-	1 278 093	(5 495)
	5520	за 2021г.	11 716	(5 631)	793 145	-	(5 688)	-	51	X	-	-	799 173	(5 580)

Расшифровка существенных показателей дебиторской задолженности на 31.12.2022г.

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	1 324 292		Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу. Раскрытие счетов эскроу и расчет по ДДУ будет осуществлен по окончании строительства Объекта (планируемый срок – 1 кв. 2023г.)
<i>Просроченная дебиторская задолженность:</i>				
ООО «НордВудПоджистик»	Неопротаванный аванс	5 495	5 495	На данный момент не окончен судебный спор по признанию подрячиком данной задолженности

На 31.12.2022г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 5495 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		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 сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	504 478	845 674	39 234	(17 895)	-	-	-	-	1 371 491
	5571	за 2021г.	87 240	495 564	8 914	(87 240)	-	-	-	-	504 478
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	323 112	827 233	18 331	-	-	-	-	-	1 168 676
	5572	за 2021г.	-	323 077	35	-	-	-	-	-	323 112
займы	5553	за 2022г.	176 329	13 683	20 903	(12 858)	-	-	-	-	198 057
	5573	за 2021г.	87 240	167 450	8 879	(87 240)	-	-	-	-	176 329
прочая	5554	за 2022г.	5 037	4 758	-	(5 037)	-	-	-	-	4 758
	5574	за 2021г.	-	5 037	-	-	-	-	-	-	5 037

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	28 017	35 913	-	(20 762)	-	-	-	43 167
	5580	за 2021г.	64 047	25 604	-	(61 533)	(100)	-	-	28 017
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	26 866	35 886	-	(19 766)	-	-	-	42 986
	5581	за 2021г.	63 841	24 453	-	(61 428)	-	-	-	26 866
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	100	-	-	-	(100)	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	155	6	-	-	-	-	-	161
	5583	за 2021г.	105	155	-	(105)	-	-	-	155
прочая	5566	за 2022г.	996	21	-	(996)	-	-	-	21
	5586	за 2021г.	-	996	-	-	-	-	-	996
Итого	5550	за 2022г.	532 495	881 587	39 234	(38 657)	-	-	X	1 414 658
	5570	за 2021г.	151 287	521 168	8 914	(148 773)	(100)	-	X	532 495

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. Сумма выданного кредита на 31.12.2022г. составляет 1 150 310 тыс. руб.

На 31.12.2022г. сумма полученных займов от организаций составляет 168 275 тыс. руб.

Расшифровка существенных показателей кредиторской задолженности на 31.12.2022г.

Контрагент	Вид задолженности	Сумма задолженности	Срок погашения
ПАО «Банк ВТБ»	Задолженность по кредиту	1 150 310	30.09.2025
	Проценты по кредиту	18 366	30 09 2025
ООО «Охта групп»	Задолженность по займам	148 000	30 06 2026
	Начисленные проценты	25 515	30 06 2026
ООО «Петровская Слобода»	Задолженность по займам	2 825	30 06 2026
	Начисленные проценты	1 054	30 06 2026
ООО «Александровский Завод»	Задолженность по займам	17 450	30 06 2026
	Начисленные проценты	3 212	30 06 2026

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2022г. отсутствует.

В стр 1550 баланса в составе прочих краткосрочных обязательств отражены обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства в размере 1 234 292 тыс. руб. Передача объектов долевого строительства запланирована на 2023г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	10	9
Расходы на оплату труда	5620	152	176
Отчисления на социальные нужды	5630	45	53
Амортизация	5640	-	31
Прочие затраты	5650	1 081	802
Итого по элементам	5660	1 288	1 071
фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	23 118
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 288	24 189

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	14	15	(27)	-	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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 203 689	531 965	-
в том числе: денежные средства участников долевого строительства на счетах Эскроу	5801	1 203 689	531 965	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

9. Итоговые показатели деятельности Общества за 2021, 2022г.

Показатель	2022г.	2021г.
Выручка, в т.ч.:	59	16 532
-выручка от реализации помещений в многоквартирном доме		15 967
-выручка от оказания услуг заказчика застройщика по ДДУ		207
Себестоимость, в т.ч.:	0	(23 145)
-себестоимость проданных помещений в многоквартирном доме		(23 118)
-расходы, связанные с оказанием услуг заказчика застройщика по ДДУ		
Управленческие расходы	(1 288)	(986)
Коммерческие расходы		(57)
Проценты к получению		5
Проценты к уплате	(10 726)	(5 208)
Прочие доходы, в т.ч.:	13 166	3 484
-от реализации основных средств		3 333
- безвозмездное финансирование от учредителя	12 858	
Прочие расходы, в т.ч.:	(2 902)	(5 866)
-стоимость основных средств		(2 909)
-расходы в послестроительный период	(1948)	(2 697)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 691)	(15 241)
Налог на прибыль, в т. ч.:	2462	2508
-текущий налог на прибыль		
-отложенный налог на прибыль	2 462	2508
Чистая прибыль	771	(12 733)

Налог на прибыль

Увеличение отложенного налога на прибыль в 2022г. составило 2 462тыс. руб., в т.ч.:

-увеличение ОНА в результате увеличения временных разниц, в виде убытка текущего периода в сумме 2 481тыс. руб.;

- уменьшение ОНА в сумме 19 тыс. руб. произошло в связи с уменьшением временных разниц при применении разных способов признания расходов в отчетном периоде для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

Начислено ПНО 2 123 тыс. руб. с сумм постоянных разниц (доходы, не признаваемые в налоговом учете).

Условный доход составил 338 тыс. руб.

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	Цветков Михаил Алексеевич	Россия, Санкт-Петербург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	
2	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
3	Киселев Дмитрий Александрович	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров	
4	Дризовский Леонид Михайлович	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров.	-
5	Ривлин Михаил Иосифович	Россия, Санкт-Петербург	Член Совета директоров.	

Операции с аффилированными лицами в 2022г.:

Займы полученные:

Контрагенты	на 31.12.2021г.		на 31.12.2022г.	
	Кредиторская задолженность	Получение займа/начисление процентов	Погашение займа/процентов	Кредиторская задолженность
ООО «Петровская Слобода»				
Дог. займа №ПС-21/12-01 (12%) от 23.12.2021 (срок до 31.06.2026г.)	2005	239	2000	244
займ проценты	2000	239	2000	244
Дог. займа ПС-22/01-01 от 24.01.2022 (13,5%) (срок до 31.06.2026г.)		2736	2430	306

займ			2430	2430	
проценты			306		306
Дог. займа ПС-22/03-01 от 28.03.2022 (20%) (срок до 31.06.2026г.)			1141	1000	141
займ			1000	1000	
проценты			141		141
Дог. займа ПС-22/05-01 от 22.05.2022г. (14%) (срок до 31.06.2026г.)			3220	3000	220
займ			3000	3000	
проценты			220		220
Дог. займа ПС-22/09-01 от 02.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.)			2347	2250	97
займ			2250	2250	
проценты			97		97
Дог. займа ПС-22/09-02 от 05.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.)			2195	2178	18
займ			2178	2178	
проценты			18		18
Дог. займа ПС-22/09-03 от 08.09.2022г. (13,5%) (срок до 31.06.2026г.)			823		823
займ			800		800
проценты			23		23
Дог. займа ПС-22/12-01 от 21.12.2022г. (13,5%)(срок до 31.06.2026г.)			2032		2032
займ			2025		2025
проценты			7		7
Итого		2005	14731	12858	3879

По договору о безвозмездном финансировании от 29.12.2022г. ООО «Петровская Слобода» (единственный участник Общества) обязалось предоставить безвозмездно ООО «СЗ ЖК Александровский» денежные средства в размере 12 857 500,00 (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек на реализацию уставной деятельности. Указанная сумма по Соглашению о взаимозачете от 29.12.2022г. была зачтена в счет задолженности основного долга по вышеуказанному договору займа.

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».

В соответствии со абз. 7, п. 3, ст. 7 ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Общество признает своим бенефициарным владельцем Генеральным директором ООО «Интегра ПМ» Цветкова Михаила Алексеевича.

3.3. Управленческий персонал

Управленческий персонал и вознаграждение управленческому персоналу за 2022 год:

Управленческий персонал	Заработная плата, в т.ч. премии	Отпускные (в т.ч. компенсация)	Сумма страховых взносов с выплат управленческому персоналу
Генеральный директор	80	33	32
итого	80	33	32

Раздел 4.

События после отчетной даты:

30 января 2023г. Обществом было получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства - 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».

В связи с этим 10 февраля 2023г. были раскрыты счета эскроу в сумме: 1 305 603 тыс. руб. (погашена дебиторская задолженность участников долевого строительства) и зачетом погашена задолженность перед банком ВТБ (ПАО) по Кредитному соглашению №28/21/10 в общей сумме 1 207 645,7тыс. руб., в т.ч.:

- ссудная задолженность: 1 183 946, тыс.руб.

- проценты: 23 691, 9 тыс. руб.

- комиссия за неиспользованный лимит: 7 тыс. руб.

Остаток денежных средств перечислен на расчетный счет Общества в сумме 97 957,5 тыс. руб.

Подписано соглашение о расторжении кредитного соглашения.

Погашена задолженность:

ООО «Александровский Завод» по займам в сумме 17 742,7 тыс. руб.

ООО «Охта групп» по займам в сумме 47 100,8 тыс. руб., оплачены проценты по займам в сумме 3 631 тыс. руб.

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:

п/п	№ дела	суд	истец	ответчик	Предмет иска/спора	Стадия рассмотрения дела на 31.12.2022г.	Сумма иска, руб.	Стадия рассмотрения дела на дату составления отчетности.
1	A26-6307/2020	Арбитражный суд Республики Карелия	ООО «СЗ ЖК Александровский»	ООО «НордВудЛоджистик»	Расторжение договора, взыскание неотработанного аванса. Встречный иск о взыскании стоимости работ	заседание отложено на 14.02.23	5 561 615,06 - сумма иска ЖКА к НВЛ /1390610,72 -сумма встречного иска НВЛ к ЖКА	заседание отложено на 14.03.23
2	A26-3131/2022	Арбитражный суд Республики Карелия	ООО «СК «Спутник»	ООО «СЗ ЖК Александровский»	Взыскание оплаты за дополнительные работы. Встречный иск о взыскании неустойки	заседание отложено на 06.02.23	752 831,23-сумма иска СК Спутник к ЖКА / 3 234 672,41- сумма встречного иска ЖКА к СК Спутник	заседание отложено на 21.03.23
3	2-6653/2022	Петрозаводский городской суд	Коробов Е.	ООО «СЗЖК Александровский»	О понуждении устранить недостатки в квартире и выплате компенсации морального вреда	заседание отложено на 09.02.23	367 746	вынесено решение отказать истцу в удовлетворении требований
4	2-4868/2022	Петрозаводский городской суд	Томберг, Порошин	ООО «СЗЖК Александровский»	О понуждении устранить недостатки в квартире и выплате компенсации морального вреда	Разбирательство приостановлено до проведения экспертизы	552 736	Разбирательство приостановлено до проведения экспертизы
5	2-33/2022	Петрозаводский городской суд	Иванов И.В. Иванова Е.В.	ООО «СЗЖК Александровский»	О понуждении устранить недостатки в квартире и выплате компенсации морального вреда	Вынесено решение по делу на сумму 600тыс руб.; Ждем апелляцию от истцов	4 603 546,02	Истцом подана апелляционная жалоба
6	2-32/2022	Петрозаводский городской суд	Соболева В.О	ООО «СЗ ЖК Александровский»	О понуждении устранить недостатки в квартире и выплате компенсации морального вреда	заседание отложено на 01.02.23	5 725 854,23	15.02.23 назначена экспертиза

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 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
Чистые активы	871	100	(37 167)
Уставный капитал	331 087	331 087	281 087

ООО Специализированный застройщик «ЖК Александровский» ведет деятельность по строительству жилых комплексов бизнес-класса в центре г. Петрозаводска.

В 2021-2023г.г. компания осуществляет строительство жилого комплекса бизнес-класса в центре Петрозаводска – ЖК «Речка».

Параметры проекта:

- Общая площадь: около 21 000 кв.м.
 - Продаваемая площадь: около 14 600 кв.м.
 - 8 одноподъездных корпусов высотой 5 этажей
 - Видовые квартиры на площадь Кирова, Литейную площадь, речку Лососинка и парк
 - Комбинированные фасады с панорамным остеклением и разноцветными французскими балконами
 - Открытая парковка на участке
 - Современная инженерия: крышные газовые котельные и лифты
- 30 января 2023г получено разрешение на ввод в эксплуатацию домов.

Также на 31.12.2022г.:

- Завершено проектирование и получено положительное заключение экспертной документации на жилой комплекс Речка-2. 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 (квартиры и кладовые) – около 7 000 кв.м.
- Ведется проектирование жилого дома на ул. Казарменская. 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 (квартиры, коммерция и кладовые) – около 3 700 кв.м.

Деятельность Общества предполагает длительные (по времени) производственные циклы, в результате которых компания планирует увеличить чистые активы и покрыть 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 жилищная недвижимость многими рассматривается как защитный актив, что позволило привлечь в отрасль дополнительные средства граждан.

В течение 2022 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, 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.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью: 40 листов.

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

