

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Инвестстрой корпорация»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация» (ОГРН 1027802517060), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской

отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация» по состоянию на 31 декабря 2021 года был проведен аудиторской организацией Общество с ограниченной ответственностью «Аудит А+», ОГРН 1167847419519 ОРНЗ 11606058191, которая 25 марта 2022 года выразила немодифицированное мнение в отношении данной отчетности.

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

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Директор ООО «Аудиторская Фирма Поймановой»
Пойманова Наталья Валерьевна, ОРНЗ 21606079443

Руководитель аудита
Кузнецова Елена Дмитриевна, ОРНЗ 21706020606

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская Фирма Поймановой»,
ОГРН 1177847142021 ОРНЗ 11706104608
190031, Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 109-10,
член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»



03 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Инвестстрой корпорация"		Форма по ОКУД 0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКПО 50866880
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН 7804087445
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2 41.20
Местонахождение (адрес) 195009, Санкт-Петербург г, Свердловская наб, д, № 14, корп. 2, кв. 12Н		по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		по ОКЕИ 384
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская Фирма Поймановой"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7838068539
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1177847142021

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	71	141
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 937	534	476
	в том числе:				
	Право пользования земельным участком		6 506	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	50 000	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	50 000	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 937	50 605	617
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	263 791	959 223	670 635
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		263 791	958 107	670 635
	Товары		-	1 116	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	85 269	32 095	134 672
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 414	113 925	202 402
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	367 474	1 105 243	1 007 709
	БАЛАНС	1600	374 411	1 155 848	1 008 326

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	171 663	10 334	(16 074)
	Итого по разделу III	1300	211 663	50 334	23 926
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	130 846	-	32 990
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 253	-	-
	в том числе: Обязательство по арендованному имуществу		3 253	-	-
	Итого по разделу IV	1400	134 099	-	32 990
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 099	12 808	12 833
	в том числе: Обязательство по арендованному имуществу		3 253	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	1 092 460	938 299
	в том числе: Обязательства застройщика по ДДУ		-	1 092 460	938 299
	Оценочные обязательства	1540	24 550	246	278
	в том числе: Резерв отпусков		175	246	278
	Гарантийный ремонт		24 375	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	28 649	1 105 514	951 410
	БАЛАНС	1700	374 411	1 155 848	1 008 326

Руководитель

Хачатрян Акоп Геворкович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Инвестстрой корпорация"

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2022
)	50866880		
О	7804087445		
Н	41.20		
О			
2			
	12300	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	188 726	34 328
	Себестоимость продаж	2120	(16 752)	(597)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	171 974	33 731
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 599)	(10 779)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	165 375	22 952
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 311	5 995
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	51 154	365
	Прочие расходы	2350	(57 048)	(1 845)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	163 792	27 467
	Налог на прибыль	2410	(110)	(1 059)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	163 682	26 408

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	163 682	26 408
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Хачатрян Акоп Геворкович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Инвестстрой корпорация"	Форма по ОКУД	Коды	
	0710004	31	12 2022
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	50866880	
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	7804087445	
Вид экономической деятельности	ИНН	41.20	
Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	12300	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	40 000	-	-	-	(16 074)	23 926
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	26 408	26 408
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	26 408	26 408
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 2021 г.	3200	40 000	-	-	-	10 334	50 334
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	163 682	163 682
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	163 682	163 682
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	-	-	-	-	(2 353)	(2 353)
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	(2 353)	(2 353)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	40 000	-	-	-	171 663	211 663

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	211 663	1 142 794	962 225



Руководитель Хачатрян Акол Геворкович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Инвестстрой корпорация"**
 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

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
50866880		
7804087445		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 942	252 289
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	421	246 124
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	80	130
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по депозитам	4114	4 311	5 995
прочие поступления	4119	5 130	40
Платежи - всего	4120	(223 792)	(269 223)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(206 890)	(255 149)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 310)	(7 275)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
земельный налог, УСН, НДФЛ с прочих доходов	4125	(405)	(4 993)
прочие платежи	4129	(7 187)	(1 806)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(213 850)	(16 934)
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	-	(50 353)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(50 353)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(50 353)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	130 846	20 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	130 846	20 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(12 507)	(41 190)
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	(12 353)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(41 190)
прочие платежи	4329	(154)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	118 339	(21 190)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(95 511)	(88 477)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	113 925	202 402
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18 414	113 925
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Хачатрян Акоп Геворкович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	141	(70)	-	(141)	141	(71)	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	141	-	-	-	-	(70)	-	-	141	(70)	(70)
в том числе: Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5101	за 2022г.	141	(70)	-	(141)	141	(71)	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	141	-	-	-	-	(70)	-	-	141	(70)	(70)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Хачатрян Акол Геворкович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

2. Основные средства

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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 856	(1 322)	6 506	1 253	(1 253)	(103)	-	-	7 109	(172)
	5210	за 2021г.	1 729	(1 253)	127	-	-	(69)	-	-	1 856	(1 322)
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	1 076	(542)	-	473	(473)	(103)	-	-	603	(172)
	5211	за 2021г.	949	(473)	127	-	-	(69)	-	-	1 076	(542)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	561	(561)	-	561	(561)	-	-	-	-	-
	5212	за 2021г.	561	(561)	-	-	-	-	-	-	561	(561)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2022г.	219	(219)	-	219	(219)	-	-	-	219	(219)
	5213	за 2021г.	219	(219)	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования земельным участком	5204	за 2022г.	-	-	6 506	-	-	-	-	-	6 506	-
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	50 000	-	-	50 000	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	50 000	-	-	-	-	-	50 000	-
Земельные участки	5221	за 2022г.	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	50 000	-	-	-	-	-	50 000	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)
Хачатрян Акоп Геворкович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
Хачатрян Акоп Геворкович
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	32 095	-	59 904	-	-	(6 730)	-	-	-	-	-	85 269	-
	5530	за 2021г.	134 672	-	15 560	-	-	(118 137)	-	-	-	-	-	32 095	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	50 116	-	-	-	-	-	-	-	-	50 116	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы Выданные	5512	за 2022г.	29 959	-	9 113	-	-	(4 935)	-	-	-	-	-	34 137	-
	5532	за 2021г.	51 426	-	13 514	-	-	(34 981)	-	-	-	-	-	29 959	-
Прочая	5513	за 2022г.	2 136	-	675	-	-	(1 795)	-	-	-	-	-	1 016	-
	5533	за 2021г.	83 246	-	2 046	-	-	(83 156)	-	-	-	-	-	2 136	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2022г.	32 095	-	59 904	-	-	(6 730)	-	-	X	-	-	85 269	-
	5520	за 2021г.	134 672	-	15 560	-	-	(118 137)	-	-	X	-	-	32 095	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	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				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	134 099	-	-	-	-	-	-	134 099
	5571	за 2021г.	32 990	20 000	-	(52 990)	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	130 846	-	-	-	-	-	-	130 846
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	32 990	20 000	-	(52 990)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательство по аренде земельного участка	5555	за 2022г.	-	3 253	-	-	-	X	X	X	3 253
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	12 808	16 375	-	(25 084)	-	-	-	-	4 099
	5580	за 2021г.	12 833	5 142	-	(5 167)	-	-	-	-	12 808
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 808	824	-	(2 793)	-	-	-	-	839
	5581	за 2021г.	1 545	2 787	-	(1 524)	-	-	-	-	2 808
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	6 298	-	(6 291)	-	-	-	-	7
	5583	за 2021г.	1 288	2 355	-	(3 643)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	6 000	-	(6 000)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	10 000	-	-	(10 000)	-	-	-	-	10 000
	5586	за 2021г.	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательство по аренде земельного участка	5567	за 2022г.	-	3 253	-	-	-	X	X	X	3 253
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2022г.	12 808	150 474	-	(25 084)	-	X	-	-	138 198
	5570	за 2021г.	45 823	25 142	-	(58 157)	-	X	-	-	12 808

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Хачатрян Аюп Геворкович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	263
Расходы на оплату труда	5620	3 709	6 105
Отчисления на социальные нужды	5630	768	1 214
Амортизация	5640	101	141
Прочие затраты	5650	2 021	3 056
Итого по элементам	5660	6 599	10 779
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	287 472
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	694 316	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	700 915	298 251

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



Руководитель Хачатрян Акоп Геворкович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	246	24 894	(590)	-	24 550
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	246	421	(492)	-	175
Гарантийный ремонт	5702	-	24 473	(98)	-	24 375



Руководитель Хачатрян Акол Геворкович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	28 508	-	-
в том числе:				
ДДУ № 6/131 от 16.12.2022г	5801	5 445	-	-
ДДУ № 3/32 от 13.12.2022г	5802	5 970	-	-
ДДУ № 5/76 от 16.12.2022г	5803	7 884	-	-
ДДУ № 1/107 от 07.11.2022г	5804	3 239	-	-
ДДУ № 4/152 от 14.12.2022г	5805	5 970	-	-
Выданные - всего	5810	971 984	-	-
в том числе:				
Общая залоговая стоимость жилого фонда	5811	863 440	-	-
Общая залоговая стоимость земельного участка на праве аренды	5812	108 544	-	-



Руководитель Хачатрян Акол Геворкович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»
за 2022 год

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация», юридический и фактический адрес: 195009, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом № 14/2, пом.12-Н.

ОГРН : 1027802517060

ИНН : 7804087445 КПП : 780401001

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Санкт-Петербургу, свидетельство 78 № 0040732.

Дата государственной регистрации: 30 апреля 1999 года.

Общество осуществляет свою деятельность на территории субъекта Российской Федерации город Санкт-Петербург.

Размер уставного капитала Общества составляет 40 000 000 рублей и по состоянию на 31.12.2022г оплачен полностью.

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий. ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

В 2018г. Общество получило разрешение № 47-RU47506102-095K-2018 от 19.06.2018г на строительство жилого дома по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Хохлова, дом16. Разрешение было выдано сроком до 19.06.2021г, но, в связи с пандемией, данное разрешение было продлено до 31.12.2022г. 21 февраля 2022г Комитетом государственного и строительного надзора было получено Разрешение № 47-RU47506102-095K-2018 на ввод объекта в эксплуатацию.

Общество также 24.11.2020г получило разрешение № 47-RU47504101-116K-2020 на строительство жилого дома по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Северная, дом 20, выдано сроком до 15.07.2024г.

По указанным объектам ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» выполняет функции Заказчика-Застройщика. Строительство по объекту в г. Всеволожске ведется с применением ЭСКРОУ счетов.

2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

3. Информация о численности персонала Общества

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2021 год - 9 человек;
- за 2022 год - 9 человек.

II. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

В учетную политику на 2022 год были внесены изменения, связанные с вступлением в силу новых нормативных документов по бухгалтерскому учету, в частности Федерального стандарта бухгалтерского учета (далее - ФСБУ) 5/2019 «Запасы».

С 1 января 2022г. вступили в силу следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; и
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Изменения в учетной политике в связи с началом применения данных стандартов не оказало существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости).

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, финансовые вложения, полученные кредиты и займы, и выданные займы отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3. Основные средства и нематериальные активы

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Общество само определило лимит ОС -100 000 руб и выше, когда имущество признается основным средством. Стоимость «малоценных» ОС относится сразу на расходы текущего периода.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из установленных Обществом сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом. Начисление амортизации объекта ОС начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета.

При осуществлении ремонта объектов основных средств фактически произведенные затраты учитываются единовременно в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Общество имело один объект НМА (интернет-сайт) для использования в своей текущей деятельности. Срок полезного использования составил 24 месяца. Амортизация НМА производилась линейным способом. 30 декабря 2022г в связи истечением срока полезного использования списан с учета.

Обществом заключен Договор аренды земельного участка № 05/4.4-52 от 15.02.2022г во Всеволожске ,ул.Северная,уч.20 под строительство многоквартирного дома. По новым ФСБУ 25/2018 общество определило право пользования активом и обязательство по арендным платежам одновременно. Обязательство по аренде оценило как сумму всех платежей по договору до 31.12.2024г

4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся: депозитные вклады сроком более 3 месяцев, открытые в кредитных организациях.

Депозиты со сроком погашения не более трех месяцев по состоянию на дату приобретения включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

5. Запасы

В составе запасов учитываются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы,
- готовая продукция, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- незавершенное производство

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной

отсрочки (рассрочки).

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты)

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по способу средней себестоимости.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

Организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

На 31.12.2022 года признаков обесценения не выявлено, резерв не создавался.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 5.5.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

В 2021 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 01 января 2020 года ФСБУ 5/19 «Запасы», а именно: Общество отразило расходы на долевое строительство как «Незавершенное строительство» в составе запасов, ранее учитываемое в составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 бухгалтерского баланса.

В результате ретроспективного отражения вышеуказанного показателя величина запасов на 31 декабря 2022 представлена по строке 1211, если бы в предыдущие периоды для учета применялись перечисленные выше методы учета:

№ строки	Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1211	Незавершенное строительство	263 791	958 107	670 635

6. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе фактическая, без создания резерва сомнительных долгов, в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным средствам и денежным эквивалентам Общество относит денежные средства на

расчетных счетах, аккредитивы, денежные средства на прочих специальных счетах.

Денежными эквивалентами признаются банковские депозиты со сроком погашения три и менее месяцев с даты открытия.

Сумма процентов к получению, начисленных по расчетным счетам составила:

в 2022 г. - 4 311 тыс. руб., в 2021 г. – 5 995 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

Денежные средства Общества хранятся в банках, имеющих надежный кредитный рейтинг.

8. Кредиты и займы полученные

Краткосрочной считается задолженность, срок погашения которой составляет менее 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность, срок погашения которой составляет более 12 месяцев после отчетной даты, считается долгосрочной задолженностью.

18 августа 2022г Общество заключило с ПАО СБЕРБАНК Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550B008KVMF на строительство многоквартирного дома в г.Всеволожск до 27 марта 2025г. Обеспечения, выданные Сбербанку состоят из общей залоговой стоимости жилого фонда в сумме 863 439 750 руб; общей залоговой стоимости земельного участка на праве аренды в сумме 108 544 160 руб. На 31.12.2022г Общество имеет обеспечение обязательств дольщиков по Эскроу счетам на сумму 28 507 972 руб.

9. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества составляет 40 млн рублей и все 100% долей УК принадлежат физическому лицу, гражданке РФ, Ириарховой И А.

Уставный капитал полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

10. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности признается продажа товаров, оказание услуг, выполнение работ.

Выручка по договорам строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (имеет долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, признается в размере расходов, связанных с их выполнением.

Вознаграждение заказчика-застройщика определяется исходя из размера фактически понесенных расходов, которые за отчетный период считаются возможными к возмещению. Это текущие расходы административно-управленческого персонала и расходы от прочей деятельности.

В составе прочих доходов Общества признаются доходы:

- от имущества, сданного в аренду;
- от процентов по финансовым вложениям на депозитных счетах Общества;
- от агентского вознаграждения от контрагентов за выполнение условий договора.

11. Расчеты по налогу УСН

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу , уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Задолженность бюджета перед Обществом (авансовые платежи по налогам) включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Доходы для определения критерия применения УСН рассчитываются кассовым методом (ст.346.17 НК РФ). Расходы учитываются обоснованные, документально подтвержденные и оплаченные. Ставка для расчета налога по УСН (7%) установлена Правительством Санкт-Петербурга.

12. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства представлены обязательством по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного периода. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной работника, с учетом страховых взносов.

Кроме того, Общество создало резервный фонд на гарантийный ремонт сданного жилого дома в размере 3 % от сметной стоимости объекта. Фонд формируется в момент ввода дома в эксплуатацию.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

1. Дебиторская задолженность.

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230 бухгалтерского баланса) отражена следующая дебиторская задолженность:

Наименование показателя	2. Тыс. руб.		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:	85 269	32 095	134 672
Задолженность покупателей и заказчиков	50 116	-	-
авансы выданные	34 137	29 959	51 426
прочие дебиторы	1 016	2 136	83 246
Итого по строке 1230	85 269	32 095	134 672

Резервы сомнительных долгов в текущем периоде не создавались в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

1. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520 бухгалтерского баланса) отражена следующая кредиторская задолженность:

Показатель	Тыс.руб.		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Задолженность перед поставщиками и подрядчикам	839	2 808	1 545
Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	7	-	1 288
Задолженность перед прочими кредиторами (ППА)	3253	10 000	10 000
Итого строка 1520	4099	12 808	12 833

По состоянию на 31 декабря 2020г., 31 декабря 2021г. и 31 декабря 2022г. у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

2. Доходы будущих периодов.

По статье 1530 «Доходы будущих периодов» отражена информация о полученных средствах, полученных по договорам долевого участия, и отражающих обязательства застройщика перед дольщиками по передаче жилых помещений.

Обязательства застройщика по ДДУ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Гатчина, ул. Хохлова, 16	-	1092 460	938 299

3. Доходы по обычным видам деятельности

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций Застройщика при строительстве многоквартирного жилого дома.

По статье «Выручка» (строка 2110 Отчета о финансовых результатах) отражен инвестиционный доход в размере 188 726 тысяч рублей, рассчитанный с учётом ранее признанного инвестиционного дохода за 2017- 2021 годы.

Тыс.руб.		
Наименование	2022	2021
Вознаграждение Заказчика-Застройщика	213 965	34 328
Итого строка 2110	213 965	34 328

4. Расходы по обычным видам деятельности

По статье «Себестоимость продаж» (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) отражены расходы Застройщика, связанные с его основной деятельностью, в том числе отчисления в компенсационный фонд.

По статье «Управленческие расходы» (строка 2220 отчета о финансовых результатах) отражены следующие общехозяйственные расходы:

Тыс.руб.		
Вид расхода	2022	2021
Расходы на оплату труда	3 709	6 105
Арендные платежи	1 155	1 980
Отчисления от заработной платы	768	1 214
Оценочные обязательства	421	246
Обновление программного обеспечения	21	54
Расходы на рекламу	15	12
Услуги охраны	35	64
Амортизация	101	141
Консультационные, информационные услуги	26	17
Прочие	348	946
Итого (строка 2220)	6 599	10 779

5. Прочие доходы и прочие расходы

По статье «Прочие доходы» (строка 2340 отчета о финансовых результатах) отражены доходы от сдачи в аренду земельного участка, продажа земельного участка в г. Кингисепп, продажа квартирных устройств (домофонов), проценты банка за размещение денежных средств на депозите и возмещение понесенных Обществом расходов на

договоров ДДУ.

По статье «Прочие расходы» (строка 2350 отчета о финансовых результатах) отражены: расходы на услуги обслуживающих банков, расходы, связанные с реализацией прочего имущества, по реализации ОС, юридические услуги за участие в Арбитражном суде, пени и штрафы и прочие внереализационные расходы.

6. Связанные стороны

Перечень связанных сторон Общества :

Генеральный директор ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»- Хачатрян Акоп Геворкович.

Единственный участник ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»- Иринархова Ирина Александровна (100% Уставного капитала), финансовый консультант ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»

Конечным бенефициаром является единственный участник Общества Иринархова И.А.

Вознаграждение основного управленческого персонала в 2022 году составило 2 449,2 т.р.

7. Судебные споры

В 2022 году ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» выступает ответчиком по 35 делам в суде в спорах, связанных с неустойками, штрафами за просрочку в 2021 г. на 7 месяцев передачи объектов долевого строительства по причине пандемии COVID-19 и ее последствий. По Постановлению Правительства № 479 от 26.03.2022г в п.1 последнего обзаца все неустойки (штрафы, пени), проценты, возмещение финансовых санкций к застройщику, предоставляется отсрочка до 30 июня 2023г. Ожидаемые убытки от судебных споров составят 16 887 444 руб.

В 2022 году ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» выступает истцом по административному делу № 2а-5389/2022. Ответчик - прокуратура Ленинградской области

8. События после отчетной даты

Значимые события после отчетной даты отсутствуют.

По итогам 2022 года получена прибыль от основной деятельности.

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

8. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

Пандемия коронавируса (COVID-19) в 2021-2022 годах вызвала финансовую и экономическую напряженность на мировых рынках, снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры.

Общество оценивает влияние вышеуказанных событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание тот факт, что отсутствует прямое негативное воздействия на основную операционную деятельность Общества законодательных (регуляторных) изменений, направленных на ограничение распространения COVID.

В марте 2022 года произошло беспрецедентное введение санкций в отношении Российской Федерации, в том числе связанных с ограничением денежных расчетов и

экспорта из Евросоюза, Великобритании и США.

Санкционные меры имеют ограниченное влияние на деятельность Общества, поскольку ни Общество, ни его участники и руководство не входят в санкционные списки; у Общества отсутствует валютный риск (доходы и расходы Общества, а также монетарные активы и обязательств выражена в российских рублях). Влияние этих событий может оказать косвенное влияние на финансовое положение Общества в плане удорожания сырья и материалов, изменения логистических схем поставок, повышение ставок по кредитам, снижение покупательского спроса и т.п. для реализации проектов в будущем.

Но определить размер влияния негативных событий на деятельность Общества в ближайшем будущем не представляется возможным. Руководство исходит из следующих фактов: строительство инвестиционного объекта в г.Гатчине завершено, ввод жилого дома в эксплуатацию завершился в начале 2022 года, квартиры переданы дольщикам в плановом порядке, расчеты по данному объекту завершены, финансовый результат определен. Идет строительство нового объекта в г.Всеволожске, работы начальной стадии производились из собственных средств, далее 18 августа 2022г заключен с ПАО СБЕРБАНК на открытие кредитной линии до 27 марта 2025г ,первый договор на продажу заключен 15.11.2022г . Руководство будет анализировать изменение стоимости сырья и материалов для определения адекватной стоимости продажи квадратного метра нового дома.

Общество продолжает отслеживать и оценивать развитие ситуации, реагировать соответствующим образом: работать в контакте с органами власти на федеральном и региональном уровнях, предпринимать все необходимые меры для обеспечения исполнения обязательств перед контрагентами; адаптировать деятельность Общества с учетом новых рыночных возможностей, предпринимать меры для нейтрализации возможного негативного влияния и обеспечения финансовой устойчивости, заключать договоры с российскими поставщиками сырья и материалов.

В этой связи руководство оценивает влияние санкционных мер на финансовое состояние и хозяйственную деятельность Общества в обозримом будущем как существенное, но не критичное. Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем и обладает всеми необходимыми ресурсами для ее продолжения.

Генеральный директор
30.03.2023г

