

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Независимого аудитора

О годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «АЛЬФА»

за 2022 г.

Москва, 2023г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«АЛЬФА»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления



бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 выпуске 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 (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, и, 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 (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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ 22006100035

Генеральный директор
аудиторской организации
ОРНЗ 22006100035

А.А. Талаш



А.А. Талаш

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «РосКо – Консалтинг и аудит»,
ОГРН 1045401020610,
127473, г. Москва, пер. 1-Й Волконский, д. 13 стр. 2 этаж 2 офис № 12
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 12006083081

«26» мая 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Форма по ОКУД				
по ОКПО		46482978		
ИНН		9724029635		
по ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) 117105, Москва г, вн.тер.г. Нагатино-Садовники, ул Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "РОСКО"
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН	5402192260
ОГРН/ОГРНИП	1045401020610

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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 527 869	67 697	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	5 994 361	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	22 916	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	7 246 006	-	568 624
	Итого по разделу I	1100	9 796 791	6 062 058	568 624
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 582 328	1 100 000	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	62 974	1 602	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 487 794	72 609	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 532 138	1 885 800	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 976	1 651 586	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 077 456	590 562	-
	Итого по разделу II	1200	9 756 666	5 302 159	-
	БАЛАНС	1600	19 553 457	11 364 217	568 624

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	11 833 528	6 569 727	568 624
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	54 809	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 303	275	-
	Итого по разделу III	1300	11 889 640	6 570 002	568 624
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 728 203	4 093 596	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	23 075	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	113 600	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 864 879	4 093 596	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	757 351	700 619	-
	Доходы будущих периодов	1530	41 588	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	798 939	700 619	-
	БАЛАНС	1700	19 553 457	11 364 217	568 624

Руководитель

Коноваленко Денис
Васильевич

(подпись)

(рашифровка подписи)

31 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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
)	46482978		
	9724029635		
О	71.12.2		
2			
	12300	16	
С	384		
И			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	343 802	20 152
	Себестоимость продаж	2120	-	(4 611)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	343 802	15 541
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(335 644)	(37 800)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 158	(22 259)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	334 649	35 902
	Проценты к уплате	2330	(220 741)	(5 044)
	Прочие доходы	2340	11 437	-
	Прочие расходы	2350	(131 519)	(8 254)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 984	345
	Налог на прибыль	2410	(835)	(70)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(676)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(159)	-
	Прочее	2460	(121)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 028	275

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	54 809	-
	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	55 837	275
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Коноваленко Денис
Васильевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			Коды	
Форма по ОКУД			0710004	
Дата (число, месяц, год)			31	12
2022				
Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛБФА"			46482978	
Организация				
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Дейтельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	16			
Частная собственность	12300			
Единица измерения: в тыс. рублей	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	568 624	-	-	-	-	568 624
Увеличение капитала - всего:	3210	6 001 103	-	-	-	275	6 001 378
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	275	275
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
доп взнос в уставной капитал	3217	6 001 103	-	-	-	-	6 001 103
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	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	6 569 727	-	-	-	275	6 570 002
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	5 263 801	-	54 809	-	1 028	5 319 638
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 028	1 028
переоценка имущества	3312	X	X	54 809	X	-	54 809
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
доп взнос в уставной капитал	3317	5 263 801	-	-	-	-	5 263 801
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	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	11 833 528	-	54 809	-	1 303	11 889 640

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	568 624	275	6 001 103	6 570 002
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	568 624	275	6 001 103	6 570 002
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	275	275
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	275	275
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	13 104 269	6 570 002	568 624

Руководитель _____
31 марта 2023 г.

Коноваленко Денис
Васильевич
(подпись) (расшифровка подписи)



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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2022
46482978		
9724029635		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	439 190	18 122
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	306 759	17 817
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4114	-	305
прочие поступления	4119	132 431	-
Платежи - всего	4120	(3 089 589)	(512 654)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 134 741)	(499 776)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 840)	(622)
процентов по долговым обязательствам	4123	(697 127)	(241)
налога на прибыль организаций	4124	(104)	(182)
прочие платежи	4125	-	(11 833)
прочие платежи	4129	(228 777)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 650 399)	(494 532)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	10 000	1 600
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	10 000	1 600
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 000)	(1 887 000)
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	(1 000)	(1 887 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	9 000	(1 885 400)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 892 166	4 032 676
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 892 166	4 032 676
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	(7 888 378)	(1 158)
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	(7 855 481)	(1 158)
прочие платежи	4329	(32 897)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 003 788	4 031 518
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 637 611)	1 651 586
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 651 586	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	13 975	1 651 586
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Коноваленко Денис
Васильевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»
ЗА 2022 ГОД**

Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА».

ИНН: 9724029635 (регион получения ИНН – Москва), **ОГРН:** 1207700449263

Место нахождения: 117105, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., д. 1, этаж 1, помещение 3

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА» зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц 24 ноября 2020 года.

Основные виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика – строительство ЖК «1-й Нагатинский» в Нагатинно-Садовниках (г. Москва). Разрешение на строительство № 77-163000-020215-2022 выдано 17.05.2022.
- Сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 11 833 527 936 рублей 70 копеек

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

- ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ» (г. Москва) 99,99 % 11 833 471 080,00 рублей 00 коп.
- Кравцов Александр Иванович (ИНН: 503500238956) <0,01% 56 856 рублей 70 коп.

В 2022 году среднесписочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Альфа» составила 45 чел.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров Общества
- Единоличный исполнительный орган Общества

В 2022 году единоличным исполнительным органом общества являлись:

- Генеральный директор Коноваленко Денис Васильевич

Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

- Общество с ограниченной ответственностью «РОСКО - КОНСАЛТИНГ И АУДИТ» ИНН 5402192260, г. Москва, 1-ый Волконский переулок, д.13 стр.12, 2 этаж.

Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

Учетная политика

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией с применением автоматизированной системы БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС), редакция 3.0, разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в редакции последующих изменений и дополнений);
- положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, обязательства и хозяйственные операции.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- -учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

относятся к расходам по прочим видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по прочим видам деятельности.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022г., производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, **как объекты учёта аренды не классифицируются.**

Аренда для целей строительства объектов жилищного назначения имеет существенную специфику, отличающую ее от обычной аренды (так, договор аренды - это договор о пользовании вещью на время, по истечении которого арендатор *должен вернуть вещь* с учетом естественного износа, но это не укладывается в конструкцию аренды для целей жилищного строительства).

При строительстве объектов жилищного назначения возврат объекта арендодателю по истечении срока аренды не производится. Передавая участок в аренду под строительство многоквартирного дома, собственник земли отдает себе отчет в том, что в перспективе право собственности на ЗУ заведомо утратит.

Кроме того, публично-правовое образование (орган власти) выступает по отношению к застройщику не как равная сторона договора в смысле п. 1 ст. 125 ГК РФ, а как субъект, наделенный властными полномочиями (Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 N 17043/11).

Следовательно, договор аренды земельного участка под строительство объектов жилищного назначения можно классифицировать, **как несоответствующий п.1 ФСБУ 25/2018,** так как этот договор неисполним в части возврата предмета аренды арендодателю при одновременном исполнении следующих условий:

- строительство объекта (объектов) жилищного назначения завершено;
- зарегистрировано право собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

НМА принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, создание актива и обеспечение условий для использования актива в запланированных целях, за исключением НДС.

Переоценка НМА не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится. Начисление амортизация НМА осуществляется линейным способом.

Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 100 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2).

Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 32н

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 33н.

Финансовый результат (экономия) по инвестиционным договорам определять на дату акта приема–передачи объекта инвестору, как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта.

Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности.

Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

Учет кредитов и займов. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате займодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

При расчете используется нормативный метод (10% - ежемесячный процент отчислений) сумма обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму фактических начислений текущего месяца (ФОТ начислений, входящих в базу расчета среднего заработка для отпусков);

- сумма страховых взносов (кроме «травматизма») с обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму начисленных страховых взносов (кроме «травматизма») за текущий месяц;

- сумма взносов на «травматизм» с обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму начисленных взносов на «травматизм» за текущий месяц.

Резерв на ремонт основных средств не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Учет на забалансовых счетах. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Недвижимость, реализованную в бухгалтерском учёте на дату регистрации права собственности на покупателя, до момента передачи по акту приема-передачи отражать на за балансовом счете 025.

При осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета ЭСКРОУ отражать:

по дебету счета 008 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

с кредита счета 008 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» - при завершении расчетов с дольщиками на счёте ЭСКРОУ.

Балансовый учет депонируемых на счетах ЭСКРОУ средств дольщиков вести исключительно для учета распределения площадей (м2) между объектами строительства по облагаемым и необлагаемым НДС помещениям (квартиры, нежилые помещения - машиноместа, кладовые)

При регистрации ДДУ отражать проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

В бухгалтерской отчетности данные обязательства отражать свернуто.

Для учета арендованного имущества и ЗУ использовать забалансовый счет 001 «Арендованные основные средства».

Для учета выданных гарантий, учета залогового имущества для расчетов с банками использовать счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Учет расчетов по налогу на прибыль. В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).
- Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток).

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Финансовая деятельность

В 2022 году ООО Специализированный застройщик «Альфа» применяло общую систему налогообложения. Основными направлениями деятельности являлись сдача объектов недвижимости в аренду и строительство МКД.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности выручка от сдачи в аренду объектов недвижимости составила за 2022 год - **336 068 тыс.. руб.** (без НДС). Управленческие расходы – **335 644 тыс. руб.** (без НДС).

В отчетном периоде ООО Специализированный застройщик «Альфа» продолжал привлекать проектное финансирование в рамках КД №1202/ПФЭ-РКЛ/21 от 20.08.2021 от ПАО «Совкомбанк» под финансирование затрат, связанных с оформлением и получением правоустанавливающей исходно-разрешительной документации, оплатой проектных работ и прочих работ для получения разрешения на строительство 1-ой и ЖК «Первый Нагатинский», а также для финансирования 1-го этапа строительства - организации строительной площадки и разработка и ограждения котлована.

В конце 2022 года были заключены следующие кредитные договора :

- Договор № 400F008GD-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк. Кредит предназначен для финансирования затрат на погашение задолженности (основной долг и проценты) по Кредитному договору КД №1202/ПФЭ-РКЛ/21 от 20.08.2021 с ПАО «Совкомбанк» (Рефинансируемый Кредит);
- Договор № 400F008GD-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк. Кредитная линия предоставлена

преимущественно на финансирование затрат 1, 2, 3, 4, 5 очередей комплексной жилой застройки по адресу : г. Москва, ул. Нагатинская (ЖК 1й Нагатинский), на оплату Заемщиком цены приобретаемого имущества и /или долей в уставных капиталах юридических лиц и прочие цели;

- Договор № 400F008GD-003 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк. Кредит предназначен для финансирования затрат на погашение задолженности (проценты и прочие платежи) по Кредитному договору КД №1202/ПФЭ-РКЛ/21 от 20.08.2021 с ПАО «Совкомбанк (Рефинансируемый Кредит), на финансирование затрат на строительство (в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по аккредитивам для осуществления расчетов по договорам с подрядчиками и иные цели.

По итогам рефинансирования ПАО Сбербанк (Договор № 400F008GD-001 от 18.11.2022 г. и Договор № 400F008GD-003 от 18.11.2022 г) было произведено погашение основного долга в размере 6 117 561 653 рубля и 697 126 637, 71 рубль процентов за пользование денежными средствами, полученными в ПАО «Совкомбанк»

В рамках заключенных кредитных договоров оформлены договора ипотеки с ПАО СБЕРБАНК, учет которых отражен на забалансовых счетах (руб.):

009	12 167 573 272,07
ПАО СБЕРБАНК	12 167 573 272,07
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И1 от 29.11.2022	245 426 627,07
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И5 от 19.12.2022	406 071 777,12
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И7 от 14.12.2022	11 516 074 867,88
Итого	12 167 573 272,07

В составе процентов к получению в финансовой отчетности отражены проценты начисленные в размере 334 649 тыс. руб., в составе процентов к уплате – 264 217 тыс. руб.

Часть процентов, начисленных и уплаченных ПАО Совкомбанк в размере 475 242 тыс. руб. отнесена в состав РБП.

В составе прочих доходов в размере 11 437 тыс. руб. отражены доходы от реализации прочего имущества (материалы и прочее).

В составе прочих расходов в размере 46 720 тыс. руб. отражены себестоимость реализуемого имущества, комиссия банка, пени, штрафы и прочие расходы, в том числе не принимаемые для целей налогообложения.

По итогам 2022 года получена чистая прибыль в размере – **1 027 297,74 рублей.**

В 2022 году было заключено 76 договоров ДДУ на общую сумму 1 214 629 220, 19 рублей.

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Внеоборотные активы

Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса):

Группа учета ОС Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	72 117 794,40	4 704 572,70	67 413 221,70	4 373 519 993,00	112 747 498,40	2 013 480 783,40	4 745 149,67	2 432 157 004,00	112 706 921,43	2 319 450 082,57
Сооружения				2 591 000,04				2 591 000,04		2 591 000,04
Машины и оборудование (кроме офисного)				50 735 758,32	1 159 007,35			50 735 758,32	1 159 007,35	49 576 750,97
Офисное оборудование	283 331,67		283 331,67	664 833,34	318 047,72			948 165,01	318 047,72	630 117,29
Транспортные средства				126 706 689,01	11 619 138,42			126 706 689,01	11 619 138,42	115 087 550,59
Производственный и хозяйственный инвентарь				3 376 500,00	568 810,58			3 376 500,00	568 810,58	2 807 689,42
Другие виды основных				462 408,33	3 333,36			462 408,33	3 333,36	459 074,97
Итого	72 401 126,07	4 704 572,70	67 696 553,37	4 558 057 182,04	126 415 835,83	2 013 480 783,40	4 745 149,67	2 616 977 524,71	126 375 258,86	2 490 602 265,85

В составе внеоборотных активов находится 26 объектов недвижимости –нежилых зданий, расположенных по адресу :г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1, Варшавское шоссе д 36, полученных в качестве вклада в Уставной капитал от ООО «Хант-Холдинг» и используемых для сдачи в аренду. В соответствии с Генеральным Планом застройки территории Нагатино – Садовники (г. Москва), комплексного освоения территории на участке в 13 га в период с 2022 - 2024 гг. объекты недвижимости подлежат сносу. ООО Специализированный застройщик «Альфа» применяет альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020 (пункт 49).

В составе внеоборотных активов по группе «Сооружения» находится 12 Комплектных трансформаторных подстанций модели КТПТО-80-11-У1 С ТРАНСФОРМАТОРОМ ТМТО-80/0,38-у1.

Группа «Машины и оборудование, кроме офисного» состоит из машин и оборудования, используемых для производства строительных работ (станки для гибки и резки арматуры, турбогенераторы, отопительные котлы и пр.), систем автоматизации автомобильной парковки в количестве 2-х единиц, блочной котельной.

Группа «Офисное оборудование» представлена преимущественно оргтехникой - моноблоки, компьютеры, сервер и пр. офисное оборудование.

В составе внеоборотных активов по группе «Транспортные средства » находится 14 Автомобилей, из которых 3 грузовых автомобиля, 9 легковых и 2 трактора.

Группа «Производственный и хозяйственный инвентарь» представлена 2-мя единицами макетов «Жилой комплекс 1-ый ЖК Нагатинский»

В составе группы «Другие виды основных средств» находится грузовые и пассажирские лифты в количестве 12 шт.

Остаточная стоимость Основных средств суммарно по группам на 31 декабря 2022 года составляет **2 490 602 тыс. руб.**

По строке 1150 Бухгалтерского Баланса включена капитализация затрат по строительству временного объекта электроснабжения, принятого к учету в начале 2023 года в размере 37 266 тыс. руб., расходы по покупке бульдозера, поставленного на учет в 2023 году и прочие затраты, отражаемые на 08 счете.

В 2022 году Специализированный застройщик «Альфа» проводило переоценку объектов недвижимости с целью установления справедливой стоимости для целей бухгалтерского учета согласно ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по группе объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1. Данная группа объектов недвижимого имущества подлежит ликвидации (сносу) в связи с строительством МКД. Отчет об переоценке имущества представлен ООО «Агентством «Бизнес-Актив». Результаты переоценки отражены в Отчете о финансовых результатах и Отчете об изменении капитала за 2022 год.

Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса):

По строке 1180 Бухгалтерского баланса отражены ОНА в размере 22 916 тыс. руб., сформированные на конец 2022 года по имуществу, полученному в лизинг

Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса):

В составе данной строки отражены права аренды земельных участков, находящихся по адресам: Москва, ул. Нагатинская 1 и Варшавское шоссе, дом 36 в суммарной стоимости 899 524 тыс. руб., а также расходы по строительству МКД в размере 339 391 тыс. руб.

Оборотные активы

В составе оборотных активов на 31 декабря 2022 отражены:

Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2022 года в составе запасов отражены:

Материалы (10 счет)	87 059 950, 91 рубль
Незавершенное производство (строительство - 20 счет)	395 267 931,15 рублей
Товары (41 счет)	1 100.000 000,00 рублей
ИТОГО	1 582 327 882,06 рублей

Налог на добавленную стоимость стр.1220 Бухгалтерского баланса

По стр.1220 Бухгалтерского баланса суммы входного НДС по товарам, работам (услугам), отражаемым по счетам бухгалтерского учета:

19.01 составляет 1 625 727,36 рублей;

19.03 составляет 9 936 138,82 рублей;

19.04 составляет 2 882 240,52 рублей.

НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности) по счету 19.33 составляет 48 530 012,00 рублей.

Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса):

Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2022 года отсутствует.

Краткосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) отражена по стр.1230 Бухгалтерского баланса и составляет на 31.12.2022 года 1 487 794 055,69 руб.

**По состоянию на 31.12.2022 года дебиторская задолженность составляет
1 487 794 055,69 рублей,
в том числе:**

авансы выданные поставщикам и подрядчикам	803 069 341,28 рублей
задолженность покупателей	43 474 310,73 рубля
по договорам инвестирования (долевого участия)	1 214 629 220,19 рублей
проценты по договорам займа к получению	370 532 320,34 рубля
прочая дебиторская задолженность (авансы выданные прочим поставщикам и подрядчика, прочая задолженность)	270 718 083,34 рубля

Финансовые вложения (строка 1240 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2022 года финансовые вложения составляют 3 532 137 760,78 рублей,
в том числе:

- займы выданные 3 532 137 760,78 рублей

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов за отчетный период представлена в отчете о движении денежных средств.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о наличии денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, со статьями бухгалтерского баланса, по состоянию на 31 декабря 2022 года:

Наличные в кассе Общества	отсутствуют
Средства на расчетных счетах	13 975 814,88 рублей
Итого в бухгалтерском балансе	13 975 814,88 рублей
Итого в отчете о движении денежных средств	13 975 814,88 рублей

Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса):

Расшифровка строки 1260 (бухгалтерского баланса) «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2022 года :

Расходы будущих периодов	3 077 456 463, 09 рублей
Итого:	3 077 456 463, 09 рублей

Капитал и резервы

Информация о наличии и движении капитала и резервов (уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала (фонда) и нераспределенной прибыли) за отчетный период представлена в отчете об изменениях капитала.

Уставный капитал стр. 1310 Бухгалтерского баланса

Размер уставного капитала на 31.12.2022 г. ООО Специализированный застройщик «Альфа» составляет 11 833 527 936,70 рублей. Уставной капитал оплачен.

Добавочный капитал стр.1340 Бухгалтерского баланса

Добавочный капитал в размере 54 809 тыс. руб. сформирован в результате проводимой В 2022 году переоценки по группе объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Нагатинская, дом 1 с целью установления справедливой стоимости для целей бухгалтерского учета согласно ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по группе объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1.

Кредиторская задолженность стр. 1520 Бухгалтерского Баланса

По состоянию на 31.12.2022 года Кредиторская задолженность составляет 757 351 015,48 рублей,

в том числе:

задолженность поставщикам и подрядчикам	679 095 956,83 рубля
авансы полученные от покупателей	31 690 515,47 рублей
задолженность по налогам и сборам	41 773 543,15 рублей
прочая задолженность (задолженность прочим поставщикам и подрядчикам, задолженность по выданным векселям и прочая)	4 791 000,13 рублей

Учет на забалансовых счетах

На забалансовых счетах отражена следующая информация:

Наименование забалансового счета	Сумма, руб.
001, Арендованные основные средства	6 101 784 717,31
008.СЭ, Средства дольщиков на счетах ЭСКРОУ	1 214 629 220,19
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	12 167 573 272,07
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	906 560,12

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о доходах от обычных видов деятельности (выручке от продаж) и расходов по обычным видам деятельности (себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходах), прибыли (убытке) от продаж за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Выручка Общества за 2022 год составила 343 801 981, 00 рублей,

в том числе: рублей

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| • от сдачи в аренду нежилых помещений | 336 067 646,70 |
| • от реализации прочего имущества | 7 733 675, 00 |

Прочие доходы и проценты к получению за 2022 год: 346 086 287, 91 рубль,

в том числе: рублей

- | | |
|------------------------|----------------|
| • проценты к получению | 334 648 976,83 |
| • прочие доходы | 11 437 311,08 |

Прочие расходы и проценты к уплате: 352 260 308, 42 рубля,

в том числе: рублей

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| • проценты по займам и кредитам | 220 740 885, 49 |
| • банковские услуги | 781 520,46 |
| • комиссионное вознаграждение банка | 32 022 500,00 |
| • прочее | 98 715 402,47 |

Налог на прибыль и иные аналогичные суммы

Информация о прибыли до налогообложения, текущем налоге на прибыль, изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, а также иных суммах, относимых за счет прибыли за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Чистая прибыль ООО Специализированный застройщик «Альфа» за 2022 год составила 1 027 297, 74 рублей.

События после отчетной даты

После 31 декабря 2022 г. в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Коноваленко Денис Васильевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	6 547,9 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не начислялись и не выплачивались

Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2022 г.

Основным Бенефициаром Общества является ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ»

БЕНЕФИЦИАР	Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. (руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. (руб.)
ХАНТ-ХОЛДИНГ ООО	4 194 587 093,78	
№ДТЗ-1052-05/22 от 29.07.2022 г.	152 200 000,00	
60	152 200 000,00	
№01/01-2022 от 17.01.2022		20 500 000,00
67		20 500 000,00
№01/01-2022 от 17.01.2022 проценты		1 717 037,68
76		1 717 037,68
№01/12-2021 от 27.12.2021	1 650 000 000,00	
58	1 650 000 000,00	
№01/12-2021 от 27.12.2021 проценты	134 486 301,38	
76	134 486 301,38	
№1/22 от 14.12.2022г.		7 500 000,00

62			7 500 000,00
№22/03-2022 от 22.03.2022			1 421 046,80
67			1 421 046,80
№22/03-2022 от 22.03.2022 проценты			1 961 813,35
76			1 961 813,35
№ДГПд-1052-05/22 от 25.05.2022г.	567 859 307,22		
60	567 859 307,22		
Агентский договор № 1ХХ/р-22 от 27.05.2022 (РОССЕТИ за ХАНТ-ХОЛДИНГ)	47 063 824,58		
76	47 063 824,58		
АП01-10/22 КУПЛИ-ПРОДАЖИ СИСТЕМЫ АВТОПАРКОВКИ от 01.10.2022			2 501 697,61
60			2 501 697,61
Возмещение расходов по договору №ДГПд- 1052-05/22 от 25.05.2022 г.			54 600,00
62			54 600,00
Договор 01-06/2022А от 01.06.2022 г.			137 096,77
60			137 096,77
Договор №01/04-22 от 01.04.2022 г.	7 845 464,24		
62	7 845 464,24		
Договор №14/21М-1А от 26.02.2021			
62			
Договор №19/21-1А от 21.07.2021			
62			
Договор №69/21-1А от 29.07.2021	739 641,67		
62	739 641,67		
договор №Т01-10/2022 от 01.10.2022			122 400,00
60			122 400,00
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021	1 581 423 106,97		
58	1 581 423 106,97		
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021 проценты по займу	197 910 625,88		
76	197 910 625,88		
Договор купли- продажи ливневой канализации от 01.10.2022			2 000,00
60			2 000,00
Договор перенайма к договору лизинга 1048РЯ-ХАН/01/2021 от 12.05.2021 г.			
60			
Договор перенайма к договору лизинга №1033РЯ-ХНМ/05/2021 от 15.04.2021 от 15.04.2021 г.			
60			
Договор перенайма к договору лизинга №1043РЯ-ХНМ/07/2021 от 26.04.2021 г.			
60			
Договор ТО №01-07/22-ТО-1 от 01.07.2022 г.	200 000,00		

62	200 000,00	
Договор уступки прав требования (цессии) от 31.05.2022 г.		
76		
от 27.09.2021		174 292 500,00
60		174 292 500,00
Соглашение о замене стороны	27 102 221,80	
76	27 102 221,80	
Соглашение о замене стороны (обесп взнос)	37 966 792,25	
76	37 966 792,25	
Итого	4 194 587 093,78	

В 2022 году дивиденды собственникам бизнеса не начислялись и не выплачивались.

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является **Брынцалов Владимир Алексеевич**, гражданство Российская Федерация. Финансовые операции (выплаты) за отчетный период отсутствуют.

Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Общества независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Общество не имеет условных активов и обязательств.

Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Контролируемые сделки

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми

Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказами:

- №1 от 23.12.2022 г.- инвентаризация ОС;
- №2 и №3 от 23.12.2022 г.- инвентаризация ТМЦ по складам;
- №4 от 23.12.2022 г.- инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженностей и прочей задолженности.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Пандемия коронавируса не оказала существенного негативного влияния на финансовое положение Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты не привели к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности, Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой

считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик «Альфа»



Коноваленко Д.В.

В этой книге пронумеровано и прошнуровано

34 (Тридцать четыре) листа

Генеральный директор

Талаш А.А.

