

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

о бухгалтерской (финансовой) отчетности

*Общества с ограниченной ответственностью*

*«Специализированный застройщик «АЛЬФА»*

за 2023 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Общему собранию участников и  
Единоличному исполнительному органу  
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа»

### **Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа» (далее - «Общество»), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г.;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - о отчета об изменениях капитала за 2023 год;
  - о отчета о движении денежных средств за 2023 год;
  - о пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт «Учетная политика» подпункт «Основные средства» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором описан учет земельных участков в аренде. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

## Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий 2022 год, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности (дата аудиторского заключения – 26.05.2023).

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### **Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом 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 Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам, которого выпущено **настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Р.И. Галеев.**

Руководитель аудита,

«02» мая 2024 года

Москва, Российская Федерация

Галеев Р. И. ОРНЗ – 22006129307)



**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «АЛЬФА»

ОГРН: 1207700449263

Местонахождение: 117105, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Нагатино-Садовники, ул.  
Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3

**Независимый аудитор:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит-Сервис»

ОГРН: 11 977 46 437 437

123112, Москва, Пресненская набережная, 8,  
стр. 1, эт. 64, пом. 645м, оф.2

Член Саморегулируемой организации аудиторов  
Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация  
Содружество», ОРН3 12306087213

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"  
 Идентификационный номер налогоплательщика 12300  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Одночленное общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД		
0710001	31	12
Дата (число, месяц, год) по ОКПО		
2023	46482978	
ИНН по ОКВЭД 2		
9724029635	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ		
12300	16	384

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 "Аудит-Сервис"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7703478442
ОГРН/ ОГРНП	1197746437437

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	638 082	2 527 869	67 697
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 450 810	-	5 994 361
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	131 425	22 916	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 076 205	7 246 006	-
	Итого по разделу I	1100	16 296 522	9 796 791	6 062 058
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 001 739	1 582 328	1 100 000
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	510 910	62 974	1 602
	Дебиторская задолженность	1230	4 019 032	1 487 794	72 609
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 276 290	3 532 138	1 885 800
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 929 501	13 976	1 651 586
	Прочие оборотные активы	1260	4 259 338	3 077 456	590 562
	Итого по разделу II	1200	16 996 810	9 756 666	5 302 159
	<b>БАЛАНС</b>	1600	33 293 332	19 553 457	11 364 217

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11 833 528	11 833 528	6 569 727
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	450 023	54 809	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 975	1 303	275
	Итого по разделу III	1300	12 287 526	11 889 640	6 570 002
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	17 299 371	6 728 203	4 093 596
	Отложенные налоговые обязательства	1420	151 298	23 075	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	312 928	113 600	-
	Итого по разделу IV	1400	17 763 597	6 864 878	4 093 596
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 259 077	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 937 923	757 351	700 619
	Доходы будущих периодов	1530	38 455	41 588	-
	Оценочные обязательства	1540	6 754	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 242 209	798 939	700 619
	<b>БАЛАНС</b>	1700	33 293 332	19 553 457	11 364 217

Руководитель Коноваленко Денис Васильевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2024 г. ООО «Альфа»  
Акционерный застройщик  
г. Москва

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

Коды		
0710002		
31	12	2023
по ОКПО		
46482978		
по ИНН		
9724029635		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Выручка		2110	571 322	343 802
Себестоимость продаж		2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)		2100	571 322	343 802
Коммерческие расходы		2210	-	-
Управленческие расходы		2220	(682 972)	(335 644)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(111 650)	8 158
Доходы от участия в других организациях		2310	-	-
Проценты к получению		2320	333 103	334 649
Проценты к уплате		2330	(5 703)	(220 741)
Прочие доходы		2340	61 720	11 437
Прочие расходы		2350	(255 084)	(131 519)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	22 386	1 984
Налог на прибыль		2410	(19 075)	(835)
в том числе:				
текущий налог на прибыль		2411	(458)	(676)
отложенный налог на прибыль		2412	(18 617)	(159)
Прочее		2460	(639)	(121)
Чистая прибыль (убыток)		2400	2 672	1 028

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	395 214	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	397 886	55 837
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Коноваленко Денис  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

17 марта 2024 г.



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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"	Форма по ОКУД	Коды
		31	0710004
		12	0710004
		2023	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	9724029635	Дата (число, месяц, год)	по ОКПО
Вид экономической деятельности	71.12.2	по ОКПО	ИИН
Организационно-правовая форма / форма собственности	ОКВЭД 2	по ОКПФ / ОКФС	по ОКПО
Общество с ограниченной ответственностью	12300	16	по ОКФС
Частная собственность			по ОКЕИ
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 (непоткрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	6 569 727	-	-	-	-	275
За 2022 г.	3210	5 263 801	-	54 809	-	-	1 028
Увеличение капитала - всего:							5 319 638
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	1 028
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	X	54 809
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
доп. взнос в уставной капитал	3217	5 263 801	-	-	-	-	5 263 801
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	X	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	X	-
Уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	-	X	-
Уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	X	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2022 г.	3200	11 833 528	-	54 809	-	-	1 303 11 889 640
За 2023 г.	3310	-	-	395 214	-	-	2 672 397 886
<b>Увеличение капитала - всего:</b>							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	2 672 2 672
переоценка имущества	3312	X	X	395 214	X	-	395 214
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2023 г.	3300	11 833 528	-	450 023	-	-	3 975 12 287 526

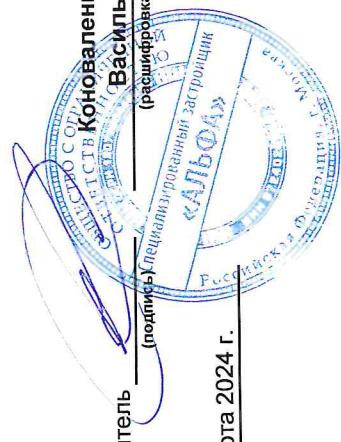
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г. за счет чистой прибыли (убытка)	На 31 декабря 2022 г. за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>			484	5 319 154
до корректировок	3400	6 570 002		11 889 640
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	6 570 002	484	5 319 154
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	275	484	544
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	275	484	544
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	12 287 526	11 889 640	6 570 002

Руководитель Коноваленко Денис Васильевич  
(подпись) (расшифровка подписи)



17 марта 2024 г.

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
по ОКПО		
46482978		
по ИНН		
9724029635		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	863 637	439 190
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	500 998	306 759
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	362 639	132 431
Платежи - всего	4120	(9 195 144)	(3 089 589)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 525 540)	(2 134 741)
в связи с оплатой труда работников	4122	(109 945)	(28 840)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(697 127)
налога на прибыль организаций	4124	(458)	(104)
прочие платежи	4129	(1 559 201)	(228 777)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 331 507)	(2 650 399)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	76 000	10 000
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
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	76 000	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(104 531)	(1 000)
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	(69 531)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(35 000)	(1 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(28 531)	9 000

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	10 728 367	8 892 166
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 728 367	8 892 166
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	(452 804)	(7 888 378)
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	(78 383)	(7 855 481)
прочие платежи	4329	(374 421)	(32 897)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 275 563	1 003 788
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 915 525	(1 637 611)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	13 976	1 651 586
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 929 501	13 975
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Коноваленко Денис  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

«АЛЬФА»  
(расшифровка подписи)

17 марта 2024 г.

**Расчет стоимости чистых активов**

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"**  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	638 082	2 527 869	67 697
Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 450 810	-	5 994 361
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	131 425	22 916	-
Прочие внеоборотные активы	1190	11 076 205	7 246 006	-
Запасы	1210	1 001 739	1 582 328	1 100 000
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	510 910	62 974	1 602
Дебиторская задолженность*	1230	4 019 032	1 487 794	72 609
Финансовые вложения краткосрочные	1240	5 276 290	3 532 138	1 885 800
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 929 501	13 976	1 651 586
Прочие оборотные активы	1260	4 259 338	3 077 456	590 562
<b>ИТОГО активы</b>	-	33 293 332	19 553 457	11 364 217
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	17 299 371	6 728 203	4 093 596
Отложенные налоговые обязательства	1420	151 298	23 075	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	312 928	113 600	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 259 077	-	-
Кредиторская задолженность	1520	1 937 923	757 351	700 619
Доходы будущих периодов **	1530	38 455	41 588	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	6 754	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	21 005 806	7 663 817	4 794 215
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	12 287 526	11 889 640	6 570 002

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»  
ЗА 2023 ГОД**

**Общие сведения**

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

**ИНН:** 9724029635 (регион получения ИНН – Москва)

**Место нахождения:** 117105, Россия, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ Нагатино-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 Нагатино-Садовниках (г. Москва). Разрешение на строительство № 77-163000-020215-2022 выдано 17.05.2022.
- Деятельность генерального подрядчика.
- 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 2023 году среднесписочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Альфа» составила 88 чел.

**Органами управления Общества являются:**

- Общее собрание участников Общества
- Единоличный исполнительный орган Общества

**В 2023 году единоличным исполнительным органом общества являлись:**

- Генеральный директор Коноваленко Денис Васильевич

**Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

- Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сервис» ИНН 7703478442, г. Москва, Пресненская набережная ,8, стр.1, 64/645м/2

**Сведения о чрезвычайных факторах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных факторов.

## **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 организаций», 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.

**Учетная политика Общества включает следующие основные положения:**

**Основные средства** принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, то есть по фактическим затратам (за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) на их приобретение, изготовление, сооружение.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за

исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающей 100 000 рублей за единицу.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

ООО Специализированный застройщик «Альфа» применяет альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020 (пункт 49).

В соответствии с ФСБУ 6/2020 и Учетной политикой предусматривается по отдельным группам объектов ОС проведение переоценки путем пересчета первоначальной стоимости и амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость ОС равнялась справедливой стоимости (п.17 ФСБУ 6/2020).

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н). Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

1) в отношении договоров , заключенных до 01 января 2022 года / исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018) . Аренда учитывается по прежним правилам до окончания срока действия договора .

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и 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 единовременном 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 организаций», 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 на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов».

**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 заимодавцу, 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 (м<sup>2</sup>) 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 гарантii, 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 влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток)».

Изменения в учетной политике 2023 года затронули только Основные средства, переведенные в группу «Инвестиционная недвижимость», приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду и учитываемые на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Инвестиционная недвижимость подлежит учету по переоцененной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020) и не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Переоценка проводится на каждую отчетную дату, сумма дооценки или уценки включается в состав доходов или расходов текущего периода, в котором произведена переоценка (п. 21 ФСБУ 6/2020).

### **Финансовая деятельность**

В 2023 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 2023 год – **571 322 тыс. руб.** (без НДС). Управленческие расходы – **682 972 тыс. руб.** (без НДС).

В отчетном периоде ООО Специализированный застройщик «Альфа» продолжал привлекать проектное финансирование в рамках следующих кредитных линий :

- Договор № 400F008GD-001 открытия невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк ;
- Договор № 400F008GD-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк ;
- Договор № 400F008GD-003 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк .

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	
<b>Итого</b>	<b>12 167 573 272,07</b>	

В составе процентов к получению в финансовой отчетности отражены проценты начисленные в размере 333 103 тыс. руб., в составе процентов к уплате – 5 703 тыс. руб. Начисленные проценты по кредитным договорам ПАО Сбербанк в размере 1 175 739 тыс. руб. отнесена в состав расходов 08 счета .

В составе прочих доходов в размере 61720 тыс. руб. отражены доходы от реализации прочего имущества ( ОС, материалы и прочее ).

В составе прочих расходов в размере 255 084 тыс. руб. отражены себестоимость реализуемого имущества , комиссия банка , пени , штрафы и прочие расходы , в том числе не принимаемые для целей налогообложения.

По итогам 2023 года получена чистая прибыль в размере – **2 672 тыс. руб.**

В 2023 году было заключено 203 договора ДДУ на общую сумму 3 733 012 тыс. руб.

## ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

### Внеоборотные активы

#### *Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса):*

Основные средства. Группа учета ОС	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Амортизация (ИЗНОС)	Остаточная стоимость
Здания	2 432 157 004,00		345 510 000,67	2 429 940 534,41	347 726 470,26	161 035 502,09	186 690 968,17
Сооружения	2 591 000,04				2 591 000,04	509 705,28	2 081 294,76
Машины и оборудование (кроме офисного)	50 735 758,32		122 870 344,66	52 205 526,41	121 400 576,57	18 179 398,06	103 221 178,51
Офисное оборудование	948 165,01		2 856 704,95		3 804 869,96	1 371 687,15	2 433 182,81
Транспортные средства	126 706 689,01		197 988 168,87		324 694 857,88	60 548 305,18	264 146 552,70
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 376 500,00		6 831 992,51		10 208 492,51	1 710 681,86	8 497 810,65
Земельные участки			45 000 000,00		45 000 000,00		45 000 000,00
Другие виды основных средств	462 408,33		1 218 324,96		1 680 733,29	520 626,33	1 160 106,96
Временное электроснабжение	9 646 752,01		1 382 918,30		11 029 670,31		11 029 670,31
Основные средства, не введенные в эксплуатацию					13 820 954,16		13 820 954,16
<b>Итого</b>	<b>2 616 977 524,71</b>		<b>722 275 536,62</b>	<b>2 482 146 060,82</b>	<b>881 957 624,98</b>	<b>243 875 905,95</b>	<b>638 081 719,03</b>

В составе внеоборотных активов находятся объекты недвижимости –нежилые здания, расположенные по адресу : г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1, Варшавское шоссе д 36, полученных в качестве вклада в Уставной капитал от ООО «Хант-Холдинг» приобретенные по договорам купли/продажи 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 2023 года составляет **638 082 тыс. руб.**

В 2023 году Специализированный застройщик «Альфа» проводило переоценку объектов недвижимости с целью установления их 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 2023 год .

***Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Бухгалтерского баланса):***

***В составе доходных вложений отражена инвестиционная недвижимость***

Основные средства. Группа учета ОС	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
03			4 465 295 002,00	14 485 000,00	4 450 810 002,00	
03.01			4 465 295 002,00	14 485 000,00	4 450 810 002,00	
Здания			4 465 295 002,00	14 485 000,00	4 450 810 002,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36			409 780 000,00		409 780 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 2			873 300 000,00		873 300 000,00	
7			254 380 000,00		254 380 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 8			637 030 000,00		637 030 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 9			348 920 000,00		348 920 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 14			45 510 000,00		45 510 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 15			12 630 000,00		12 630 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 40			515 500 000,00		515 500 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 5			18 340 000,00		18 340 000,00	
Имущественный комплекс			1 244 410 000,00		1 244 410 000,00	
д.1			32 060 000,00		32 060 000,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.26			16 450 000,00		16 450 000,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.28			1,00		1,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.29			1,00		1,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.33			11 330 000,00		11 330 000,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.34			12 130 000,00		12 130 000,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.44			14 485 000,00	14 485 000,00		
Нежилое здание ул. Нагатинская, д.1, стр. 2			17 420 000,00		17 420 000,00	
Нежилое здание ул. Нагатинская, д.1, стр. 4			1 620 000,00		1 620 000,00	
<b>Итого</b>			<b>4 465 295 002,00</b>	<b>14 485 000,00</b>	<b>4 450 810 002,00</b>	

***Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса):***

По строке 1180 Бухгалтерского баланса отражены ОНА в размере 131 425 тыс. руб., сформированные на конец 2023 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 6 894 415 тыс. руб., а также расходы по строительству МКД в размере 4 181 790 тыс. руб.

***Оборотные активы***

В составе оборотных активов на 31 декабря 2022 отражены:

***Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса):***

По состоянию на 31.12.2023 года в составе запасов отражены:

Материалы (10 счет)	17 711 738,90 рублей
Незавершенное производство (строительство - 20 счет)	983 608 356,17 рублей
Товары (41 счет)	419 229,31 рублей
<b>ИТОГО</b>	<b>1 001 739 324,38 рублей</b>

***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 1 893 371,56 рублей;

19.03 составляет 2 091 862,50 рублей;

19.04 составляет 31 791 912,21 рублей.

НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности) по счету 19.33 составляет 475 133 150,02 рублей.

***Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса):***

Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2023 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 31.12.2023 года 4 019 031 699,16 руб.

По состоянию на 31.12.2023 года дебиторская задолженность составляет 4 019 031 699,16 рублей,

**в том числе:**

авансы выданные поставщикам и подрядчикам	2 948 518 967,11 рублей
задолженность покупателей	150 567 013,97 рублей
проценты по договорам займа к получению	627 674 166,12 рублей
прочая дебиторская задолженность (авансы выданные прочим поставщикам и подрядчику, прочая задолженность)	292 271 551,96 рублей

***Финансовые вложения (строка 1240 Бухгалтерского баланса):***

По состоянию на 31.12.2023 года финансовые вложения составляют 5 276 290 110,78 рублей,

в том числе:

- займы выданные 3 567 790 110,78 рублей
- акции АО «ФАРМХАУС КАПИТАЛ» 1 708 500 000,00 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 2023 года:

Наличные в кассе Общества	отсутствуют
Средства на расчетных счетах	100 873 201,68 рублей
Аккредитивы	1 828 627 901,61 рублей
Итого в бухгалтерском балансе	1 929 501 103,29 рублей
Итого в отчете о движении денежных средств	1 929 501 103,29 рублей

***Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса):***

**Расшифровка строки 1260 (бухгалтерского баланса) «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2023 года :**

Расходы будущих периодов	4 259 337 597,94 рублей
<b>Итого:</b>	<b>4 259 337 597,94 рублей</b>

***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 31.12.2023 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 450 023 тыс. руб. сформирован в результате проводимой в 2022-2023 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.

#### ***Заемные средства стр. 1510 Бухгалтерского Баланса***

В составе заемных средств на 31.12.2023 года в сумме 1 259 077 486,43 рублей отражены:

расчеты по краткосрочным кредитам и займам	1 180 260 418,94 рублей
проценты по договорам кредитов и займов	78 817 067,49 рублей

#### ***Кредиторская задолженность стр. 1520 Бухгалтерского Баланса***

По состоянию на 31.12.2023 года Кредиторская задолженность составляет 1 937 921 624,67 рублей,  
в том числе:

задолженность поставщикам и подрядчикам	654 306 014,41 рублей
авансы полученные от покупателей	47 403 142,02 рублей
задолженность по налогам и сборам	34 006 392,60 рублей
прочая задолженность (задолженность прочим поставщикам и подрядчикам, задолженность по выданным векселям и прочая)	1 202 206 075,64 рублей

#### ***Оценочные обязательства 1540 Бухгалтерского Баланса***

По состоянию на 31.12.2023 года сумма резерва отпусков составляет 6 753 862,24 рубля, что соответствует кредитовому сальдо счета 96 «Резервы предстоящих расходов»

#### ***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 2023 год составила 571 322 176,45 рублей,**

в том числе:

рублей

- от сдачи в аренду нежилых помещений 571 322 176,45

**Прочие доходы и проценты к получению за 2023 год: 394 823 454,16 рублей,**

в том числе:

рублей

- - проценты к получению 333 103 085,78

- прочие доходы 61 720 368,38

**Прочие расходы и проценты к уплате: 260 786 806,15 рубля,**

в том числе:

рублей

• реализация прочего имущества	43 216 687,84
• банковские услуги	8 765 373,50
• комиссия за открытие аккредитива	46 500 000,00
• прочее	162 304 744,81

**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 2023 год составила 2 672 515,95 рублей.

**События после отчетной даты**

После 31 декабря 2023 г. в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказывать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, за исключением факта получения Обществом информации об оценке рыночной стоимости приобретенных акций АО «ФАРМХАУС КАПИТАЛ», которая проведена ООО «Агентством «Бизнес-Актив» (Заключение № 573/4 от 15 марта 2024 года). Оценка проведена с целью принятия управленческих решений .

**Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.**

По состоянию на 31 декабря 2023 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)	18 756,73 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	не начислялись и не выплачивались

участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	
--	--

**Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организаций по состоянию на 31.12.2023 г.**

**Основным Бенефициаром Общества является ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ»**

Бенефициар	Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. (руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. (руб.)
	<b>5 554 244 770,08</b>	<b>68 969 799,31</b>
60	1 520 169 934,66	2 663 194,38
№07-03/23-1 от 07.03.2023г		50 000,00
№ДГПд-1052-05/22 от 25.05.2022г.	1 520 169 934,66	
АП01-10/22 КУПЛИ-ПРОДАЖИ СИСТЕМЫ АВТОПАРКОВКИ от 01.10.2022		2 351 697,61
ДКП газопроводов №Г01-10/22 от 01.10.2022 г.		100 000,00
Договор 01-06/2022А от 01.06.2022 г.		37 096,77
договор №Т01-10/2022 от 01.10.2022		122 400,00
Договор купли- продажи ливневой канализации от 01.10.2022		2 000,00
<b>62</b>	<b>8 785 105,91</b>	<b>9 533 845,02</b>
Договор №01/04-22 от 01.04.2022 г.	7 845 464,24	
Договор №69/21-1А от 29.07.2021	739 641,67	
Договор ТО №01-07/22-ТО-1 от 01.07.2022 г.	200 000,00	
НАГ-2-12-106 от 14.06.2023		9 533 845,02
<b>76</b>	<b>793 866 622,54</b>	<b>34 851 713,11</b>
№01/01-2022 от 17.01.2022 проценты		3 510 787,69
№01/12-2021 от 27.12.2021 проценты	278 861 301,39	
№22/03-2022 от 22.03.2022 проценты		2 106 691,98
№ДГПд-1052-05/22 от 25.05.2022г.	50 450 914,79	
Агентский договор № 1ХХ/р-22 от 27.05.2022 (РОССЕТИ за ХАНТ-ХОЛДИНГ)	120 274 218,38	
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021 проценты по займу	279 186 403,37	
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 09-01		239 582,46
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 16-01		240 605,35
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 23-01		237 588,09
Письмо 1-ПР/23 от 09.06.2023		2 000 000,00
Письмо 2-ПР/23 от 07.04.2023		375 000,00
Письмо 267 от 12.04.2023		1 391 863,36
Письмо 268 от 14.04.2023		1 500 000,00
Письмо 269 от 14.04.2023		2 869 851,60
Письмо 277 от 26.04.2023		1 053 349,84
Письмо 280 от 28.04.2023		151 163,98
Письмо 283 от 11.05.2023		151 946,96
Письмо 286 от 16.05.2023		1 041 687,35
Письмо 289 от 24.05.2023		150 450,71
Письмо 292 от 01.06.2023		125 000,00

Письмо 293 от 09.06.2023		172 217,54
Письмо об оплате на ИП Коноваленко		16 000 000,00
Письмо от 10.08.2023		1 500 000,00
Письмо от 19.04.2023		33 926,20
Соглашение о замене стороны	27 126 992,36	
Соглашение о замене стороны (обесп взнос)	37 966 792,25	
<b>58</b>	<b>3 231 423 106,97</b>	<b>0,00</b>
№01/12-2021 от 27.12.2021	1 650 000 000,00	
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021	1 581 423 106,97	
<b>67</b>	<b>0,00</b>	<b>21 921 046,80</b>
№01/01-2022 от 17.01.2022		20 500 000,00
№22/03-2022 от 22.03.2022		1 421 046,80

В 2023 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 Российской Федерации. 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 31.12.2023 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 2023 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми

### **Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказами:

- №1-8 от 18.12.2023 г.- инвентаризация ОС;
- №9 и №10 от 18.12.2023 г.- инвентаризация ТМЦ по складам;
- №11 от 18.12.2023 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 соответствие правилам 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 какой-либо 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:

- 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 катастрофичного спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 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.

### **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 2023 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.

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО, СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 35 (ТРИДЦАТЬ ПЯТЬ) ЛИСТОВ  
Директор ООО «Аудит-Сервис»



-/Галеев Р.И./