



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 377

от «09» августа 2023 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СК СТОУН»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

Санкт-Петербург
2023

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участникам,
Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«СК СТОУН»
(ООО «СК СТОУН»)**

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (ОГРН 1127847231434, г. Санкт-Петербург, улица Лёни Голикова, дом 35, литер А, помещение 1-Н, комната 6) (далее-Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением обстоятельств, подробно изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. В разделе 3 отчета об изменениях капитала по состоянию на 31.12.2022 не отражена величина чистых активов.

В результате по состоянию на 31.12.2022 занижен показатель строки «Чистые активы» раздела 3 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала на сумму 315 701 тыс. руб.

2. Задолженность по полученному кредиту в сумме 118 409 тыс. руб. сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты некорректно отражена в составе долгосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021.

В результате по состоянию на 31.12.2021 завышен показатель строки «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» и занижен показатель строки «Заемные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на сумму 118 409 тыс. руб.

3. Задолженность перед участниками долевого строительства по передаче им жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном доме сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты в сумме 236 439 тыс. руб. некорректно отражена в составе долгосрочных обязательств в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021.

В результате по состоянию на 31.12.2021 завышен показатель строки «Прочие обязательства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» и занижен показатель строки «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на сумму 236 439 тыс. руб.

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

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности
ООО «СК СТОУН» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

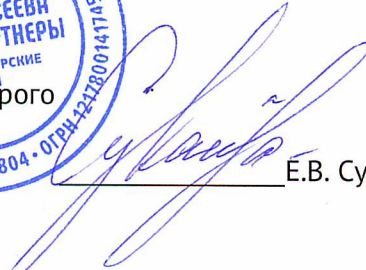
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор (ОРНЗ- 22006137767)  О.А. Наумова

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ-22006112253)  Е.В. Сукачева



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«09» августа 2023 года.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

Организация ООО "СК Стоун"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) г. Санкт-Петербург, ул. Лёни Голикова, д. 35, лит. А, пом. 1-Н, 198255

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
По ОКПО	38154740	
ИНН	7805586461	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора Алексеева и Партнеры, ООО

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

ИНН	7802899804
ОГРН/ ОГРНИП	1217800141745

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	11 129	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 129	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 938 877	1 080 539	419 500
1211	в том числе: Себестоимость строительства	1211	1 938 877	1 080 539	419 500
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 251 691	1 194 357	451 470
1232	в том числе: Средства на эскроу-счетах	1231	1 978 568	843 892	46 978
1231	Проценты по займам к получению	1232	3 698	1 127	3 835
1233	Расчеты с покупателями и поставщиками	1233	269 425	349 338	400 656
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	14 247	17 836
1241	в том числе: Долгосрочные займы	1241	-	11 129	11 129
1242	Краткосрочные займы	1242	-	3 118	6 707
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	914	2 731	1 256
	Прочие оборотные активы	1260	760	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 192 242	2 291 874	890 062
	БАЛАНС	1600	4 203 371	2 291 874	890 062

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	165 701	93 373	71 269
	Итого по разделу III	1300	315 701	243 373	221 269
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 729 395	940 490	270 733
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 921 065	956 411	265 021
	Итого по разделу IV	1400	3 650 460	1 896 901	535 754
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	126 228	151 600	133 039
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	110 982	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	237 210	151 600	133 039
	БАЛАНС	1700	4 203 371	2 291 874	890 062

Руководитель


 Калагина А.В.
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 14" марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г., указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация ООО "СК Стоун"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
По ОКПО	38154740	
ИНН	7805586461	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	108 912	37 210
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(4)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	108 912	37 206
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(18 407)	(7 198)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	90 505	30 008
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	258	234
	Проценты к уплате	2330	(238)	(95)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(112)	(2 515)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	90 413	27 632
	Налог на прибыль	2410	(18 085)	(5 528)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(18 085)	(5 528)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	72 328	22 104

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	72 328	22 104
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Калагина А.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 14" марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала
за 2022 г.**

Организация ООО "СК Стоун"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
По ОКПО	0710004		
ИНН	38154740		
по ОКВЭД 2	7805586461		
по ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	150 000	-	-	-	71 269	221 269
<u>за 2021 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	22 104	22 104
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	22 104	22 104
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	150 000	-	-	-	93 373	243 373
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	72 328	72 328
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	72 328	72 328
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	150 000	-	-	-	165 701	315 701

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-	-	-
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	-	-	-	-
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	-	-	-	-
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям) до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3402	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	-	243 373	221 269

Руководитель



Калагина А.В.

(подпись) (расшифровка подписи)

" 14 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.**

Организация ООО "СК Стоун"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	0710005		
По ОКПО	31	12	2022
ИНН	38154740		
по ОКВЭД 2	7805586461		
по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	60 722	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
От участников долевого строительства	4114	60 664	-
Возврат из Фонда защиты участников долевого строительства	4115	-	-
Проценты банка по депозиту и остатку р/сч	4116	29	-
прочие поступления	4119	29	-
Платежи - всего	4120	(1 026 745)	(662 944)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(985 738)	(654 019)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 705)	(5 579)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(21 046)	(2 614)
НДС	4125	(-)	(-)
Услуги банка	4126	(154)	(707)
Налог на имущество	4127	(2)	(25)
Возвратат участникам долевого строительства	4128	(8 100)	(-)
прочие платежи	4129	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(966 023)	(662 944)

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	24 633	19 366
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	15	7 703
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	15	-
От уступки прав требования	4215	-	2 266
Возврат Инвест вклада Выборг ш.	4216	24 603	9 397
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(76)	(-)
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	(15)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(61)	(-)
Инвестирование в новые объекты	4225	(-)	(-)
Выкуп прав требований к ООО СКЭИЛС	4226	(-)	(-)
Возврат инвест вклада ООО СТ+	4227	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	24 557	19 366
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	976 584	645 053
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	976 584	645 053
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(36 906)	(-)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(36 906)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(-)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	939 678	645 053
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 788)	1 475
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 731	1 256
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	943	2 731
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Калагина А.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 14 " марта 2023 г.



Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СК СТОУН»
за 2022 год**

I. Общие сведения

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (далее – Общество/Организация) за 2022 год, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности в 2022 году.

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «СК СТОУН» (ООО «СК СТОУН») (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 20 апреля 2012 года.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2022г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Башанова Людмила Викторовна	10	0,01
ООО «Невский-1»	149 990	99,99
Всего	150 000	100

Общество зарегистрировано по адресу: СПб, ул.Лени Голикова д.35 лит А, пом 1-Н ком 6

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества являлся: ОКВЭД 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Калагина Анна Викторовна

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

___ 13 ___ человек в 2022 году;

___ 6 ___ человек в 2021 году;

___ 5 ___ человек в 2020 году.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующих принципов учетной политики:

6. Краткий обзор принципов, лежащих в основе подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и основных положений учетной политики Общества

Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (далее - ПБУ 1/2008);
- Приказ Минфина России от 15.11.2019 N 180н, «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (далее - ПБУ 9/99);
- Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (далее - ПБУ 10/99);
- иных нормативных актов Министерства финансов РФ.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Совокупность принципов и методов оценки и ведения бухгалтерского учета отражены в Учетной политике Общества на 2022 год.

Уровень существенности установлен учетной политикой.

Показатель является существенным, если:

- Его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации;
- Его доля в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5%.

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, в которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

8. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

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

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- товарно-материальные ценности (материалы);

В составе запасов также отражается стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

9. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Способ оценки финансовых вложений при выбытии: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

10. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности за минусом резерва по сомнительным долгам при его создании.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев.

11. Уставный, резервный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

12. Кредиты и займы полученные

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами.

Кредиты и займы сроком погашения более 12 месяцев отражаются как долгосрочные обязательства, займы и кредиты, срок погашения которых менее 12 месяцев, отражаются как краткосрочные обязательства.

13. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности является:

- вознаграждение Застройщика.

Вознаграждение застройщика признается в момент подписания договора участия в долевом строительстве (ДДУ) в размере 5% от стоимости договора; оставшаяся часть вознаграждения застройщика определяется в целом по объекту по завершении строительства и подписании разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию и представляет собой разницу между суммой денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве (с учетом признанного в момент подписания договоров вознаграждения застройщика в размере 5% от стоимости ДДУ), и суммой произведенных расходов на строительство (создание) объекта.

Иные доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими.

Доход признается Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право получения Обществом дохода вытекает из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим способом;

- сумма дохода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в получении дохода

- в результате конкретной операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг Общество передало покупателю все риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана;

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

14. Признание расходов

Расходы признаются Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с конкретным договором, требованиями законодательных и иных нормативных актов, обычаями делового оборота;

- сумма расхода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в отношении расхода.

В случае если в отношении любых фактически уплаченных или полученных денежных средств не соблюдены указанные условия, то в бухгалтерском учете отражению подлежит требование либо обязательство соответственно.

Обществом организован учет затрат (расходов) по объектам строительства с аналитикой по видам затрат, к ним относятся все затраты, которые можно идентифицировать прямо или косвенно к строящемуся

объекту. Учет ведется на счетах 08, формирование себестоимости ведется в разрезе корпусов. По счету 26 отражаются управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

Иные затраты (расходы) отличные от расходов от обычных видов деятельности признаются прочими.

15. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам, не отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций», так как денежные средства поступают на эскроу-счета и будут отражены в данном отчете в момент раскрытия эскроу-счетов.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

- косвенные налоги.

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- на ожидаемые расходы в отношении объекта недвижимости после ввода объекта в эксплуатацию;
- прочие оценочные обязательства.

Обязательство на ожидаемые расходы признается в отношении объекта недвижимости после ввода объекта в эксплуатацию, если Общество как застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоработок, на отложенные работы сезонного характера) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства определяется на основании расчета, в котором указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется после получения разрешения от Службы государственного строительного надзора и экспертизы на ввод объекта в эксплуатацию.

17. Изменения в учетной политике

17.1. В учетную политику Организации на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определен порядок оценки групп основных средств после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств, закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

17.2. В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

Учет у арендатора

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;

- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;

- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;

- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а единовременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2022 году у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.

В 2022 году отсутствуют договоры аренды, по которым Общество является арендодателем.

17.3. В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. норм ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» в учетную политику организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз.

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Внесение изменений в принятую на 2022 год Учетную политику Общества не привело к необходимости корректировок показателей в бухгалтерском учете и отчетности.

III. Раскрытие существенных показателей

18. Запасы

По строке 1210 Запасы отражены фактические затраты на строительство комплекса жилых домов с учетом расходов по обслуживанию проектного финансирования (проценты банка-кредитора).

Информация о наличии и движении запасов представлена ниже:

(тыс. руб.)				
Наименование	Себестоимость на 01.01.2022	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2022
Затраты на строительство комплекса жилых домов	1 080 539	1 150 749	(292 411)	1 938 877
Итого запасов:	1 080 539	1 150 749	(292 411)	1 938 877

(тыс. руб.)				
Наименование	Себестоимость на 01.01.2021	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2021
Затраты на строительство комплекса жилых домов	419 500	661 039	-	1 080 539
Итого запасов:	419 500	661 039	-	1 080 539

За 2022 и 2021 годы обесценения запасов не выявлено, в связи с чем резерв под обесценение запасов не создавался.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

- на 31 декабря 2022 года 141 854 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 126 955 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 101 482 тыс. руб.

19. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена ниже.

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2022	Изменение за период		на 31.12.2022
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	843 892	1 380 162	(245 485)	1 978 569
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	1 127	228	(15)	1 340
Задолженность по беспроцентным займам выданным		2 358		2 358
Инвестиции в новые объекты	25 603		(25 603)	

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2022	Изменение за период		на 31.12.2022
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	169 551	1 347 688	(1 434 266)	82 973
Расчеты по уступкам прав требований	18 948	5 966	(5 966)	18 948
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 281	94	-	8 375
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	126 955	1 079 419	(1 064 520)	141 854
Расчеты по вексям 3-х лиц		17 274		17 274
итого	1 194 357	3 833 189	(2 775 855)	2 251 691

за 2021 год
(тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2021	Изменение за период		на 31.12.2021
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	46 978	796 914	-	843 892
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	3 835	238	(2 946)	1 127
Инвестиции в новые объекты	35 000		(9 397)	25 603
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	231 170	728 910	(790 529)	169 551
Расчеты по уступкам прав требований	21 098		(2 150)	18 948
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 281	-	-	8 281
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	101 482	25 473	-	126 955
Расчеты по вексям 3-х лиц	3 626		(3 626)	-
итого	451 470	1 551 535	(808 648)	1 194 357

В 2022 и 2021 годах сомнительной дебиторской задолженности не выявлено, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

20. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2020 в составе краткосрочных финансовых вложений числились выданные займы, в том числе займы сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Информация о наличии и движении выданных займов представлена ниже.

По состоянию на 31.12.2022 выданные займы со сроком погашения более 12 месяцев отражены в составе долгосрочных финансовых вложений.

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	а 01.01.2022	(тыс. руб.)		
		поступило	выбыло (погашено)	на 31.12.2022
Арманд дог. №3-13/06 от 13.06.18	11 129	-	-	11 129
ИТОГО долгосрочный займ выданный:	11 129	-	-	11 129
Договора займа со сроком погашения менее 12 месяцев				
Дом на Лабораторном 23А дог. №3-16/03 от 16.03.18. 1	500	-	-	500
Дом на Лабораторном 23А дог. №10 от 17.04.18	2 358	-	(2 358)	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ИНФОСЕРВИС дог. б/н от 01.12.16.	250	-	-	250
Северо-Зап Правовой Альянс дог. №0409/-р от 04.09.18.	10	-	-	10
Стройкомполит дог. б/н от 14.02.18	-	-	-	-
ИТОГО краткосрочные займы выданные	3 118	-	(2 358)	760
ИТОГО займов выданных	14 247	-	(2 358)	11 889

(тыс. руб.)

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	на 01.01.2021	поступило	выбыло (погашено)	на 31.12.2021
Арманд дог. №3-13/06 от 13.06.18	11 129	-	-	11 129
ИТОГО долгосрочный займ выданный:	11 129	-	-	11 129
Договора займа со сроком погашения менее 12 месяцев				
Альтернатива дог. №05/09 от 05.09.17	590	-	(590)	-
Дом на Лабораторном 23А дог. №3-16/03 от 16.03.18. 1	500	-	-	500
Дом на Лабораторном 23А дог. №10 от 17.04.18	2 358	-	-	2 358
ИНЖСТРОЙПЕТЕРБУРГ дог. №05 от 14.05.18. до 01.07.18	1 008	-	(1 008)	-
ИНФОСЕРВИС дог. б/н от 01.12.16.	250	-	-	250
ПРОМСТРОЙ дог. №24/18 от 24.08.18	1 380	-	(1 380)	-
Северо-Зап Правовой Альянс дог. №0409/-р от 04.09.18.	40	-	(30)	10
Стройкомполит дог. б/н от 14.02.18	580	-	(580)	-
ИТОГО краткосрочные займы выданные	6 706	-	(3 589)	3 118
ИТОГО займов выданных	17 836	-	(3 589)	14 247

В 2022 и 2021 годах не было выявлено устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, в связи с чем резерв под обесценение финансовых вложений не создавался. Общество не имеет финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

21. Капитал и резервы**Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 150 000 тыс. руб., полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

22. Долгосрочные обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств отражена задолженность перед участниками долевого строительства по передаче им жилых и нежилых помещений в строящихся многоквартирных домах за вычетом вознаграждения Застройщика в размере 5% от каждого подписанного договора участия в долевом строительстве.

- на 31 декабря 2022 года 1 921 065 тыс. руб.

- на 31 декабря 2021 года 956 411 тыс. руб.

- на 31 декабря 2020 года 265 021 тыс. руб.

23. Кредиты и займы

Обществом для ведения деятельности привлечены кредитные денежные средства в рамках проектного финансирования от АО БанкДом.РФ. Общая сумма полученных кредитов без учета начисленных процентов составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	939 677	36 906
2021 г.	636 653	-
2020 г.	265 014	-

Общая сумма кредитов и займов, погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	197 733	36 906
2021 г.	-	-
2020 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам с учетом начисленных и не оплаченных (капитализируемых) процентов представлена ниже:

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
(тыс. руб.)					
<i>Кредиторы:</i>					
Банк ДОМ.РФ	руб.	2022-2027	1 729 395	940 490	270 733
Итого:	Х	Х	1 729 395	940 490	270 733

Проценты по кредитам в полной сумме включены в состав инвестиционных активов. Их величина составила:

- за 2022г. 53 915 тыс. руб.;
- за 2021г. 33 105 тыс. руб.

24. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена ниже.

Вид задолженности	на 01.01.2022	Изменение за период		на 31.12.2022
		Поступление	Выбыло (погашено)	
Расчеты с персоналом по оплате труда	324	9514	(9 838)	-
Расчеты с бюджетом	3 257	21 021	(24 128)	150
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	14 574	-	(14 529)	45
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	124 924	1 058 683	(1 072 082)	111 525
Расчеты по переуступкам		11 803	(5 966)	5 837
Расчеты по вексям собственным	8 495	177	-	8 672
Прочая	26	-	(26)	
итого	151 600	1 101 198	(1 126 569)	126 229

Вид задолженности	на 01.01.2021	Изменение за период		на 31.12.2021
		Поступление	Выбыло (погашено)	
Расчеты с персоналом по оплате труда	174	4 964	(4 814)	324
Расчеты с бюджетом	263	7 070	(4 076)	3 257
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	8 190	6 384	-	14 574
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	124 412	680 320	(679 808)	124 924
Расчеты по вексям собственным	-	8 495		8 495
Прочая	-	26	-	26
итого	133 039	707 233	(688 698)	151 600

25. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства	тыс. руб.			
	На 31.12.2021	Начислено	Использовано	на 31.12.2022
Оценочное обязательство на ожидаемые расходы	-	110 982	-	110 982
ИТОГО:	-	110 982	-	110 982

Предполагаемый срок исполнения признанного оценочного обязательства не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

26. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах

Информация о выручке представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Вознаграждение застройщика	108 912	37 206
Реализация квартир	-	4
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	108 912	37 210

Информация о себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Вознаграждение застройщика	-	-
Реализация квартир	-	(4)
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах		(4)

Раскрытие информации «Расходы по обычным видам деятельности» в разрезе элементов затрат представлено ниже:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	За 2022 год	За 2021 год
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	9 514	4 964
Отчисления на социальные нужды	1 679	889
Амортизация	-	-
Прочие затраты	7 214	1 349
Итого по элементам	18 407	7 202
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	18 407	7 202

Информация о прочих доходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
	Доходы	Доходы
Проценты	508	234

Наименование прочих доходов/расходов	2022 год	2021 год
Итого		234

Информация о прочих расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.	
	2022 год Расходы	2021 год Расходы
Проценты к уплате	(238)	(95)
Списание Дт-ой задолженности	-	(2 453)
Штрафы и пени в бюджет	(112)	(5)
Благотворительность	-	(10)
Итого	350	(2 610)

27. Налог на прибыль. Применение ПБУ 18/02

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль (убыток) до налогообложения в сумме 90 413 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Текущий налог на прибыль (18 085) тыс. руб.

Сверка по налогу на прибыль:

		(тыс. руб.)
№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	90 413
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	(18 083)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-
5	Постоянный налоговый расход (доход)	(2)
6	Текущий налог на прибыль	(18 085)

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получена прибыль (убыток) до налогообложения в сумме 27 632 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Текущий налог на прибыль (5 528) тыс. руб.

Сверка по налогу на прибыль:

		(тыс. руб.)
№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2021 год, тыс. руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	27 632
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	(5 526)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-
5	Постоянный налоговый расход (доход)	(2)
6	Текущий налог на прибыль	(5 528)

28. Информация о связанных сторонах

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество, а также преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	

ООО «Невский-1»	Юридическое лицо контролирует 99,99% доли Общества
Исполнительный орган	
Калагина Анна Викторовна	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Общество контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Стройкомполит»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СТ-Дом»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СПК»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СТ-Девелопмент»	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
Калагина Анна Викторовна	Генеральный директор
Кузнецов Андрей Витальевич	Исполнительный директор. Лицо, входящее в состав основного управленческого персонала

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2021 по 31.12.2022 представлена ниже в таблицах:

2022 год (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны (для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО Стройкомполит							
Договор займа б/н от 14.02.18	До авг2021	9		5	14		
Договор инвестирования 1/06 от 05.04.18		25 603			25 603		
Договор оказания услуг			1 000	1000			
ООО «СТ-ДОМ»							
Договора долевого участия	До 2024		7 880	7880			
ООО «СПК»							
Договор Генподряда 3/ЛС-29 от 30.11.21	До 2024		17 463	481 783	467 499		3 179
ООО «СТ-Девелопмент»			13085	46197	36839		3727

2021 год (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Условия и сроки	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода
--------------------------------	-----------------	--------------------------	-------------------	-------------------------

ООО «СК СТОУН», ИНН 7805586461

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

(для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО Стройкомпозит							
Договор займа б/н от 14.02.18	До авг2021	3 460		9	3 460	9	
Договор инвестирования 1/06 от 05.04.18		35 000			9 397	25 603	
Договор оказания услуг					1 000		1 000
ООО «СТ-ДОМ»							
Договора долевого участия	До 2024		7 880				7 880
ООО «СПК»							
Договор Генподряда 3/ЛС-29 от 30.11.21	До 2024		110 473	270 680	177 670		17 463
ООО «СТ-Девелопмент»			7896	10081	15203		13085

Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарными владельцами Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ являются: Насонова Ольга Алексеевна, Башанова Мария Вячеславовна.

Информация о дивидендах

Дивиденды в 2022 и 2021 годах не выплачивались.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора; исполнительный директор

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	2 532	2 248
Долгосрочные вознаграждения	-	-

29. Условные активы и обязательства

В соответствии с условиями действующих кредитных договоров с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика были заключены договоры залога долей в уставном капитале Общества:

- Залог 99,99 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенными договорами залога между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и ООО «Невский-1».

- Залог 0,01 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенными договорами залога между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Башановой Людмилой Викторовной.

У Общества отсутствуют на 31.12.2022г. иные условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

30. Обеспечения полученные и выданные

Обеспечения полученные

В соответствии с условиями действующих кредитных договоров с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» были заключены договоры поручительства на всю сумму обязательств Общества перед банком (по состоянию на 31.12.2022 сумма обязательств составляет 1 729 395 тыс. руб.):

- между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и ООО «Невский-1»;
- между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и ООО «СТ-Девелопмент»;
- между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и ООО «СПК»;
- между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Башановой Людмилой Викторовной;
- между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Кузнецовым Андреем Витальевичем.

Обеспечения выданные

В соответствии с условиями действующих кредитных договоров с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика заключен договор об ипотеке, где предметом залога является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт - Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», участок 329 с кадастровым номером 78:42:1832202:4381.

31. Риски хозяйственной деятельности

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить влияние данного события на своё положение.

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Мы считаем, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

32. События после отчетной даты

У организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

«14» марта 2023г.



/Калагина А.В./

В настоящем документе прошито, пронумеровано и

скреплено печатью 30 (тридцать) листов

Ген. директор О. А. Наумова

Подпись Наумова /

«09» августа 2023 года

МЛ.

