

Пояснения

к годовой бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Алькор- центральный» за 2022 год

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Алькор- центральный».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Специализированный застройщик Алькор- центральный».

Место нахождения юридического лица:

198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 103

Фактический адрес:

198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 103

Сведения об образовании юридического лица:

Зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 21.02.2022

ОГРН: 1227800021272

ИНН: 7805789609

КПП: 780501001

Численность работающих на конец отчетного периода: на 31.12.2022 - 30 человек.

Основные виды деятельности Общества:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Филиалы и представительства Общества:

Обществом создано обособленное подразделение по адресу 197374, г.Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.4, к.3, стр.1, помещ. 8-Н, 10-Н, 11-Н, зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №26 по Санкт-Петербургу 30.08.2022г., присвоен КПП 781445001.

Структура органов управления и контроля Общества:

Единственный участник;

Генеральный директор.

Сведения о лице, занимающем должность Единоличного исполнительного органа Общества:

Фамилия, имя, отчество: Межейникова Ирина Андреевна

Наименование должности: Генеральный директор.

Дата избрания (назначения): избран решением единственного участника от 19.08.2022г., назначена генеральным директором с 21.08.2022г. приказом №АЛЦ/22-к от 21.08.2022 г.

В период с 21.02.2022г. по 20.08.2022г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор Серегин Олег Леонидович, избранный на

основании решения единственного участника ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» от 16.02.2022 г.

Уставный капитал

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости долей участников.

Доли в Уставном капитале оплачены полностью.

Участники Общества

пп	№	Наименование участника Общества	Регистрационные сведения	Адрес местонахождения	Размер доли в уставном капитале Общества	Сведения об оплате доли в уставном капитале Общества
	1.	ООО «ГК Алькор»	Зарегистрирован в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по СанктПетербургу 30.12.2020г., ОГРН 1207800175802, ИНН 7805774070, КПП 780501001	198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 73	100%	Оплачена полностью

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022г. не возникало.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода с даты регистрации по 31.12.2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Реестр

В связи с тем, что Общество не является акционерным, реестр не ведется.

Выпуск векселей

С момента регистрации в качестве юридического лица до настоящего времени Общество не выпускало векселей.

Планы будущей деятельности Общества

ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» проводит предпроектные, проектно-изыскательские и подготовительные работы по строительству следующих объектов:

- «ЖК «Центральный» Малоэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными торговыми помещениями на первых этажах, в т.ч. помещениями офиса врачей общей практики (уч. 1-5 по ППТ); магазины (уч. 6-9 по ППТ). 1 этап строительства;

- Детский сад не менее чем на 150 мест (уч. 10 по ППТ). 2 этап строительства.

Также в планах у Общества строительство средней общеобразовательной школы (лицей) на 550 мест.

Общество не планирует изменения профиля деятельности.

Допущение непрерывности деятельности

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением норм правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение свои сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

I. Сведения об учетной политике организации

Основа составления

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказами № 01/1/П/СЗ-Ц, №01/2/П/СЗ-Ц от 21.02.2022 г., новая редакция учетной политики для целей бухгалтерского учета Общества утверждена Приказом № 01/3/П/СЗ-Ц от 05.08.2022г.

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, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции

Финансово-хозяйственная деятельность в 2022 году

Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом

Учет нематериальных активов

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Учет финансовых вложений

Все инвестиции и финансовые активы независимо от срока размещения средств отражаются на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения оцениваются в учете в сумме фактических затрат, понесенных инвестором. Учет и списание инвестиций и финансовых активов производится по каждой единице актива. Финансовые вложения, по которым может быть определена текущая рыночная стоимость, отражаются в учете на конец года по текущей рыночной цене.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений при условии появления признаков обесценения финансовых вложений.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Учет материально-производственных запасов

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Общество ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями и заказчиками ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в разрезе субсчетов отдельно по задолженности покупателей и авансам полученным.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в разрезе субсчетов по задолженности и выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

Учет кредитов и займов

Учет обязательств по займам, кредитам и процентам ведется в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев учитываются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Порядок отнесения начисленных процентов по заемным средствам определяется целью привлечения кредита и займа:

1). Если цель кредита (займа) – приобретение или строительство основных средств, приобретение материально-производственных запасов, то начисленные проценты до того момента, как имущество оприходовано, строительство завершено включаются в:

- первоначальную стоимость основных средств (до того момента, как основное средство было отражено на счете 01 «Основные средства»),
- отражаются по дебету счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» (работы, связанные со строительством основного средства уже начаты),
- отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство».

2). Если заемные средства не имеют целевого назначения, то начисленные проценты по таким заемным средствам включаются в прочие расходы и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

3). Если проценты начислены после того, как имущество оприходовано, то вся сумма начисленных процентов включается в прочие расходы и учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для целей налогового учета расходы в виде процентов по долговым обязательствам (кредитам, займам) включаются согласно пп.2 п.1 ст.265 НК РФ в состав внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных ст.269 НК РФ.

Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества. Общество может создавать резервный капитал.

Оценочные обязательства

В 2022 году Общество создавало оценочные резервы.

Общество отражает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы согласно требованиям ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», путем создания следующих резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений;

Учет доходов

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999г. №32Н (в редакции от 27.11.2020) доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг и учитывается на счете 90 «Продажи» субсчет 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Доходы, получаемые организацией от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности, и от участия в уставных капиталах других организаций, когда это не является предметом деятельности организации, относятся к прочим доходам.

Учет расходов

Согласно ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999г. №33Н (в редакции от 06.04.2015), расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счете 90 «Продажи», субсчет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Прочие расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет 91.02 «Прочие расходы».

Учет арендованного имущества

Имущество, арендованное для ведения деятельности организации учитывается на забалансовом счете 001.

Арендодатель/основное средство	2022	2021
ТРАНСКОМПЛЕКТ АО/ Комната № 103 площ. 6,38 м2 в нежилом помещении 8-Н, Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А	1	-
ООО «Дорстройтрест-М»/Комнаты в нежилых помещ.10-Н, 8-Н, 1-Н общ. площ. 433,3 м2 по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.4, корп.3, стр.1	1	-
ООО «ГК Алькор»/ ЗУ 78:34:0010217:1384	1	-
ООО «Атлас Энерджи»/ Дизельная электростанция (ДЭС) JCB G65QS зав.№2293914 (мощностью 16кВт)	1	-
Итого	4	-

Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 19.11.2002г. №114н (в редакции от 20.11.2018г.)

Учет расходов и доходов Организации для целей налогообложения ведется в соответствии с требованиями гл.25 НК РФ.

При исчислении налога на прибыль Организации, определение даты получения доходов и осуществления расходов производится по методу начисления.

Применяет балансовый метод учета временных разниц.

Отдельные показатели отчетности

Отчет о движении денежных средств заполняется на основании ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

К денежным эквивалентам относятся депозиты, размещенные в кредитных учреждениях.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2022 году

Данные в пояснениях раскрываются только за 2022г. в связи с тем, что Общество начало свою деятельность с даты его государственной регистрации 21 февраля 2022г.

Основные средства

Балансовая стоимость основных средств на 31 декабря 2022 года составила 135327 тыс.руб. В отчетном году первоначальная стоимость основных средств, по которой они были приняты к бухгалтерскому учету, не изменялась.

Обществом было заключено два долгосрочных договора аренды:

- 1). Договор аренды земельного участка (ДАЗУ) б/н от 24.08.2022
- 2). Договор аренды нежилого помещения ЛАХ-2-29/2022 от 15.07.2022

В соответствии с положениями ФСБУ №25/2018, Общество сформировало сумму права пользования аренды (ППА) по долгосрочным договорам аренды на весь период действия договоров аренды с учетом ставки дисконтирования равной 10,4%.

В целях расчета суммы арендных обязательств по ДАЗУ и договору аренды нежилого помещения Общество определило максимально приближенный к реальности наиболее вероятный срок аренды.

Срок для обоих договоров был установлен исходя из плановой даты ввода в эксплуатацию (РНВ) 30.06.2025г.

ППА отражено в составе основных средств. В балансе ППА отражено с учетом амортизации.

В составе основных средств на 31.12.2022г числятся:

Тыс.руб.

Вид имущества	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость на 31.12.2022
Основные средства			
МФУ Kyocera ECOSYS M8124cidn с кассетой	446	15	431
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №1	107	3	104
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №2	107	3	104
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №3	107	3	104
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №4	107	3	104
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №5	107	3	104
ППА Аренда ЗУ 78:34:0010217:1384	126175	11470	114705
ППА Аренда нежилого помещения	10808	1196	9612
Объекты строительства			
Временное ограждение стройплощадки ЖК Центальный	5981	-	5981

Временный въезд/выезд стройплощадки ЖК Центальный	1493	-	1493
Временный открытый склад ТМЦ стройплощадки ЖК Центальный	2585	-	2585
ИТОГО	148023	12696	135327

Информация об основных средствах и прочих внеоборотных активах содержится в табличной части пояснений в разделе 2 «Основные средства».

Запасы

Структура запасов Общества приведена в таблице ниже:

Тыс.руб.

Вид запаса	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Незавершенное производство	63276,00	-	-
%% (капитализированные) по целевому кредиту банка	16,00	-	-
%% по кредитам и займам	287,00	-	-
%% по целевому кредиту банка	1842,00	-	-
Амортизация ЗУ	11470,00	-	-
Амортизация ОС (застройщик)	30,00	-	-
Аренда ЗУ	90,00	-	-
Аренда оборудования	6,00	-	-
Аренда офиса (долгоср.аренда)	1196,00	-	-
Аренда офиса (краткоср.аренда)	264,00	-	-
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	31,00	-	-
ДМС	112,00	-	-
Канц.товары	248,00	-	-
Командировочные расходы	79,00	-	-
Консультационно-информационные услуги	488,00	-	-
Малоценное оборудование, ОС и запасы	3879,00	-	-
Новое ПО, лицензии	31,00	-	-
Нотариальные услуги	17,00	-	-
Обеспечение нормальных условий труда	19,00	-	-
Оплата больничного	17,00	-	-
Оплата труда	15681,00	-	-
Охрана объекта	15,00	-	-
Охрана окр.среды	87,00	-	-
Охрана труда	10,00	-	-
Подрядные работы	14750,00	-	-
Почтовые расходы	11,00	-	-
Проектные работы	4895,00	-	-
Прочие затраты	2,00	-	-
Расходные материалы	93,00	-	-
Ремонт и содержание малоценного имущества	14,00	-	-
СРО	3100,00	-	-
Страхование	4,00	-	-
Страховые взносы	4340,00	-	-
Транспортные расходы	81,00	-	-
Управленческие расходы	18,00	-	-
Услуги связи, интернет	46,00	-	-
Хоз.расходы	7,0	-	-
Материалы	102,00	-	-
Итого	63378,00	-	-

Информация об запасах содержится в табличной части пояснений в разделе 4 «Запасы».

Дебиторская и кредиторская задолженности

Сумма дебиторской задолженности организации по состоянию на 31.12.2022 г. составила 19564,00 тыс.руб. Просроченной задолженности нет.

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022 г. составила 2667,00 тыс.руб. Просроченной задолженности нет.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности содержится в табличной части пояснений в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Прочие оборотные активы

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2022 г. составила 5054 тыс.руб., в т.ч.:

Тыс.руб.

Вид актива	31.12.2022г.
Плата за поддержание Лимита Кредитования	4903,00
ПО nanoCAD 22 основной модуль локальная лицензия на 1 год	93,00
ПО NSR NormaCS Specification Подсистема требований Base Specialist 1Y	46,00
Права пользования Web-система СБИС модуль доп.направление с 24.10.2022 по 06.04.2023	1,00
Права пользования Web-система СБИС модуль Заявочная система с 13.09.2022 по 12.09.2023	1,00
Право использования аккаунта СБИС ЭО-Базовый за период с 07.04.2022 по 06.04.2023	2,00
Полис № 433-191-060171/22 (СРО)	4,00
Полис №451-191-106896/22 (СРО)	4,00
ИТОГО	5054,00

Кредиты и займы

Заемные средства включали:

Тыс.руб.

	31.12.2022 года		31.12.2021 года		31.12.2020 года	
	Краткосрочн. займы	Долгосрочн. займы	Краткосрочн. займы	Долгосрочн. займы	Краткосрочн. займы	Долгосрочн. займы
Кредиты	-	99711,00	-	-	-	-
Проценты по кредитам	-	1859,00	-	-	-	-
Займы	-	9102,00	-	-	-	-
Проценты по займам	-	286,00	-	-	-	-
Итого заемные средства	-	110958,00	-	-	-	-

Прочие обязательства

Обществом было заключено два долгосрочных договора аренды:

- 1). Договор аренды земельного участка (ДАЗУ) б/н от 24.08.2022
- 2). Договор аренды нежилого помещения ЛАХ-2-29/2022 от 15.07.2022

В соответствии с положениями ФСБУ №25/2018, Общество сформировало сумму арендных обязательств по долгосрочным договорам аренды на весь период действия договоров аренды с учетом ставки дисконтирования равной 10,4%.

В целях расчета суммы арендных обязательств по ДАЗУ и договору аренды нежилого помещения Общество определило максимально приближенный к реальности наиболее вероятный срок аренды.

Срок для обоих договоров был установлен исходя из плановой даты ввода в эксплуатацию (РНВ) 30.06.2025г.

Тыс.руб.

Вид арендного обязательства	Сумма арендных обязательств на 31.12.2022г.	Сумма арендных обязательств на 31.12.2021г.	Сумма арендных обязательств на 31.12.2020г.
ГК АЛЬКОР ООО / ДАЗУ б/н от 24.08.2022	115254,00	-	-
Дорстройтрест-М ООО / Дог.аренды ЛАХ-2-29/2022 от 15.07.2022	9551,00	-	-
ИТОГО	124805,00	-	-

Основные показатели деятельности организации

Расшифровка коммерческих расходов

Тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
Брендинг и креативные концепции и key-visuals	1373,00	-
Оплата труда	146,00	-
Страховые взносы	44,00	-
ИТОГО	1563,00	-

Расшифровка прочих доходов и расходов

Тыс. руб.

Прочие доходы	2022	2021
Оприходование излишков	3,0	-
ИТОГО	3,0	-

Прочие расходы	2022	2021
Расходы на услуги банков	660,00	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	43,00	-
Прочие внереализационные доходы и расходы, не принимаемые в НУ	48,00	-

Прочие расходы	2022	2021
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика	3,00	-
ИТОГО	754,00	-

Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ИНН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Участники Общества					
1	ООО «ГК Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805774070	Участник Общества	100%	
	Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО "Специализированный застройщик Алькор-Центральный" по состоянию на 31.12.2022 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич, ИНН 773414061818.				
Другие связанные стороны					
1	ООО «Дистрикт Девелопмент 3-специализированный застройщик»	РФ, Москва, ИНН 9710081402	общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное	нет	нет
2	ООО "ГС-САВВИНО" - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	РФ, Москва, ИНН 5012080176		нет	нет

3	ООО «ПИ-2»	РФ, Москва, ИНН 7714077795	влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).	нет	нет
4	ООО «Проектное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801554701		нет	нет
5	ООО «Агентство недвижимости Главстрой»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805235657		нет	нет
6	АО «Транскомплект»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805171690		нет	нет

Операции с аффилированными лицами

Тыс. руб.

Наименование контрагента/физлица	Договор	2022 г.		2021г.		Предмет договора
		Объем операций по каждому виду	Сальдо расчетов на отчетную дату	Объем операций по каждому виду	Сальдо расчетов на отчетную дату	
Участники общества						
ООО «ГК АЛЬКОР»	Получение займов	9102	9102	-	-	
	Начисление процентов по займам	287	287	-	-	
	Договор долгосрочной аренды	115254	115254	-	-	Аренда земельного участка
Другие связанные стороны						
АО «ТРАНСКОМПЛЕКТ»	Услуги аренды	42	4	-	-	Аренда помещения
ООО «ПИ-2»	Договор подряда	5760	15158	-	-	Разработка проектной документации

События после отчетной даты

В 2022 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Общество принимает во внимание указанные факторы и предпринимает возможные меры для минимизации их негативного влияния.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события, по мнению руководства Общества, не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, а также ее воздействие на деятельность Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных нейтрализовать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты.

Непрерывность деятельности

Финансовая отчетность составляется исходя из того, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

У организации в 2022г. заключены договоры на проектирование.

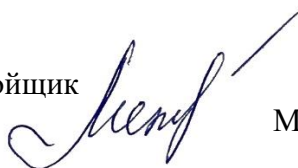
В штате компании сосредоточены специалисты, обладающие высокой квалификацией в области управления и финансов.

Отсутствуют прецеденты выступления в судах в качестве ответчика

Резервы

Резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности. Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2022 году в организации не создавался, так как МПЗ не имели признаков обесценивания.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
Алькор - центральный»



Межейникова И.А.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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

Руководитель

(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	149 112	(1 089)	(137 965)	10 058
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Временное ограждение стройплощадки ЖК Центальный	5241	за 2022г.	-	5 981	-	-	5 981
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный въезд/выезд стройплощадки ЖК Центальный	5242	за 2022г.	-	1 492	-	-	1 492
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный открытый склад ТМЦ стройплощадки ЖК Центальный	5243	за 2022г.	-	2 585	-	-	2 585
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Кассета KYOCERA для бумаги PF-470(1203NP3NL0) FS-6525/6530/C8520/C8525, 500л (тумба к принтеру)	5244	за 2022г.	-	71	71	-	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
МФУ Kyocera ECOSYS M8124cidn	5245	за 2022г.	-	375	375	-	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Монитор MSI Optix G271CQP 27 WQHD/9S6-3CC32H-007	5246	за 2022г.	-	158	158	-	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Системный блок ProMEGA Jet Game730i7-12700/B660/16Gb	5247	за 2022г.	-	485	485	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №1	5248	за 2022г.	-	107	-	(107)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №2	5249	за 2022г.	-	107	-	(107)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №3		за 2022г.	-	107	-	(107)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №4		за 2022г.	-	107	-	(107)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе ProMEGA Jet Game730i7; MSI Optix №5		за 2022г.	-	107	-	(107)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
МФУ Kyocera ECOSYS M8124cidn с кассетой		за 2022г.	-	446	-	(446)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда ЗУ 78:34:0010217:1384 (С3А-Ц)		за 2022г.	-	126 175	-	(126 175)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда офиса (С3А-Ц)		за 2022г.	-	9 918	-	(9 918)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда офиса - доп.согл №2 (С3А-Ц)		за 2022г.	-	890	-	(890)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	139 482	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель



(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель



(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель

(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	-	-	19 564	-	-	-	-	-	-	-	-	19 564	-
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	19 459	-	-	-	-	-	-	-	-	19 459	-
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	105	-	-	-	-	-	-	-	-	105	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	-	-	19 564	-	-	-	-	-	X	-	-	19 564	-
	5520	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	99 711	-	-	-	-	-	-	99 711
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	9 102	-	-	-	-	-	-	9 102
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	168 535	-	-	-	-	-	-	168 535
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	-	11 612	2 233	(9 033)	-	-	-	-	4 812
	5580	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	2 665	-	-	-	-	-	-	2 665
	5581	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	1 859	-	-	-	-	-	1 859
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	8 946	374	(9 033)	-	-	-	-	287
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	-	11 612	2 233	(9 033)	-	X	-	-	4 812
	5570	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	-	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель 
(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**
(расшифровка подписи)


28 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 126	-
Расходы на оплату труда	5620	15 844	-
Отчисления на социальные нужды	5630	4 415	-
Амортизация	5640	12 696	-
Прочие затраты	5650	27 758	-
Итого по элементам	5660	64 839	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(63 276)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 563	-

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

Руководитель



(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1 411	(390)	-	1 022

Руководитель



(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	28 444	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**


(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель



(подпись)

**Межейникова Ирина
Андреевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.