

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Кантемировская»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2024 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» («Специализированный застройщик «Кантемировская»)) (ОГРН 1155018003535), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022883



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),
ОГРН 1027700000580
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом38, корпус 3, помещение 2/2,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006058285

«26» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	по ОКПО	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	141076, Московская обл, Королев г, Калининградская ул, дом 12				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700000580		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 732	1 968	2 132
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	30 052	96 843	111 125
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	31 784	98 811	113 257
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	4 303 995	7 146 006	3 178 041
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	3 721 715	6 338 722	3 178 041
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	582 280	807 285	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	62 612	50 976	9 803
3.9	Дебиторская задолженность	1230	239 279	211 775	93 285
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	43	2	1
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	26 275	29 024	14 949
	Расчеты по налогам и сборам	12303	52 278	635	1 844

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	7	7	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	120 014	108 643	76 483
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	3 710	73 464	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	36 953	-	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 882 548	760 200	250 200
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 739	2 605 410	36 474
3.12	Прочие оборотные активы	1260	25	26	-
	Итого по разделу II	1200	7 513 198	10 774 394	3 567 803
	БАЛАНС	1600	7 544 982	10 873 206	3 681 060

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	209 716	209 716	209 716
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 523 654	(117 794)	(284 815)
3.14	Итого по разделу III	1300	2 733 370	91 922	(75 099)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	-	1 335 647	3 483 672
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	1 303 511	3 454 528
	Долгосрочные займы	14102	-	664	6 926
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	31 471	22 218
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	47 877	23 941	7 695
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	73	70	-
	Итого по разделу IV	1400	47 951	1 359 658	3 491 367
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	2 132 893	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		2 031 843	-	-
	Краткосрочные займы		67 089	-	-
	Проценты по краткосрочным займам		33 962	-	-
3.19	Кредиторская задолженность	1520	1 375 316	9 248 723	264 750
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	33 784	110 399	44 589
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	27 940	42 998	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	538 809	13 462	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	48	12
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	617 277	7 992	-
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	157 493	9 041 844	-
	Расчеты с учредителями	15212	-	31 980	211 980
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	1 255 453	172 903	41
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 763 662	9 421 626	264 792
	БАЛАНС	1700	7 544 982	10 873 206	3 681 060



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

7

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	по ОКПО	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	4 538 217	772 193
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 339 175)	(600 567)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 199 042	171 626
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 604)	(2 487)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 196 438	169 139
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	110 537	50 263
4.5	Проценты к уплате	2330	(13)	(1)
4.5	Прочие доходы	2340	417	1 962
4.5	Прочие расходы	2350	(45 522)	(10 500)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 261 857	210 863
4.6	Налог на прибыль	2410	(652 388)	(43 842)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(561 661)	(13 313)
	отложенный налог на прибыль	2412	(90 727)	(30 529)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 609 469	167 021

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 609 469	167 021
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Антипов Антон Викторович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2023
07623750		
5018180402		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	209 716	-	-	-	(284 815)	(75 099)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	167 021	167 021
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	167 021	167 021
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	209 716	-	-	-	(117 794)	91 922
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 641 448	2 641 448
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 609 468	2 609 468
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	-	-	-	-	-	-
Восстановление невыплаченных дивидендов в составе нераспределенной прибыли	3317	-	-	-	-	31 980	31 980
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 2023 г.	3300	209 716	-	-	-	2 523 654	2 733 370

18

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 733 370	91 922	(75 099)

Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



13

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	ИНН	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	688 707	10 739 101
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	623 804	10 714 121
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	64 903	24 980
Платежи - всего	4120	(1 803 734)	(5 238 526)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(156 039)	(436 659)
в связи с оплатой труда работников	4122	(751)	(589)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(2 452)
налога на прибыль организаций	4124	(37 537)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(245)	(80)
вознаграждение заказчика	4126	(54 672)	(64 591)
финансирование строительства ИДП	4127	(1 530 663)	(4 680 087)
прочие платежи	4129	(23 827)	(54 068)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 115 027)	5 500 575
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	435 802	-
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	367 652	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	68 150	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 490 000)	(510 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 490 000)	(510 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 054 198)	(510 000)

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	668 791	5 996 735
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	668 791	5 996 735
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(80 237)	(8 418 374)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(180 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(80 237)	(8 238 374)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	588 554	(2 421 639)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 580 671)	2 568 936
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 605 410	36 474
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24 739	2 605 410
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Антилов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»
за 2023 год.

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Фактический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 12.08.2015

ОГРН 1155018003535.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации Общества не было.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество стоит на учете в Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5018180402

Код причины постановки на учет (КПП) 501801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кантемировская 11».

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Наименование объекта	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, Школа-детский сад с плавательным бассейном на 450 м	78-003-0515-2021	78-03-09-2023 от 31.07.2023
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 8, паркинг на 397 м/м	78-003-0488-2020	78-03-06-2023 от 06.06.2023

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

1.8 Среднегодовая численность работающих за 2023 год: 1 чел. (за 2022 год – 1 чел.).

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Антипов Антон Викторович- генеральный директор, избран на должность на основании решения №б/н от 16.01.2020 единственного участника Общества.

Главный бухгалтер - Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета возложено на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» по договору №Д968911/20 от 01.07.2020г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11. Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12. Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13. Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14. Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий дом аудита»
Место нахождения: г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2

1.15. Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 г. составляет **209 716** тыс. руб.

Структура Уставного капитала Общества (тыс. руб.):

Наименование участника	Номинальная стоимость доли,	Размер доли в уставном капитале, в процентах
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	100

Залог доли, Залогодержатель: "Газпромбанк" (АО), ИНН 7744001497

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 6 от «29» декабря 2022 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

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, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2023 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. Активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Затраты на приобретение, создание ОС менее 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением незначительных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Стоимость приобретенных для застройки земельных участков списывается на стоимость затрат по строительству на момент отражения в кадастровом учете изменения назначения его использования.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». При условии определения арендной платы за пользование земельными участками на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются в силу существенной вероятности действий условий договора в течении не более года.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;

- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы;

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых

кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ. После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сооружения, в том числе:	1 658	1 895	2 132
первоначальная стоимость	2 387	2 387	2 387
накопленная амортизация	(729)	(492)	(255)
ИПА, в том числе:	74	73	-
первоначальная стоимость	218	77	-
накопленная амортизация	(144)	(4)	-
ИТОГО	1 732	1 968	2 132

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.5. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	15	15	-
Оценочные обязательства и резервы	8 694	18	8
Резервы сомнительных долгов	21	21	-
Плановые расходы ИДП	19 844	-	-
Убытки прошлых лет	1 478	96 789	110 116
Прочие расходы (займы полученные)	-	-	1 001
ИТОГО	30 052	96 843	111 125

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	582 280	807 285	-
Незавершенное производство, в том числе:	3 718 715	6 338 721	3 178 041
Затраты на проектирование и строительство	1 130 648	3 408 454	2 082 411
НДС по затратам на проектирование и строительство	95 757	558 838	228 474
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 258 402	2 371 429	867 156
Недвижимость для строительства	236 908	-	-
ИТОГО	4 303 995	7 146 006	3 178 041

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по приобретенным услугам	-	-	1 224
НДС предъявленный по строительным затратам	15 234	50 976	-
НДС при приобретении основных средств	-	-	8 294
НДС при строительстве основных средств	47 378	-	285
ИТОГО	62 612	50 976	9 803

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	43	2	1
Покупатели и заказчики, краткосрочная	26 381	29 130	14 949
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(106)	(106)	-
Налоги и сборы	52 278	635	1 844
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	7	7	8
Прочие дебиторы, краткосрочная	120 014	108 643	76 483
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	3 710	73 464	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	36 953	-	-
ИТОГО	239 279	211 775	93 285

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения (строка 1240) Займы выданные	Срок погашения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 16.01.2023)	15.01.2024	2 432 348	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 20.07.2021)	05.04.2029	200 000	200 000	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 31.03.2022)	31.03.2023	-	310 000	-
ПИК-ИННОВАЦИИ ООО (Договор № б/н от 27.02.2019) с	29.03.2025	180 000	180 000	180 000
ПИК-РЕСУРС ООО (Договор № б/н от 27.02.2019)	30.03.2025	70 200	70 200	70 200
ИТОГО		2 882 548	760 200	250 200

Сроки погашения займов приходятся на 2024-2029 годы, ставки от 2 до 10% годовых, договорами предусмотрено досрочное истребование займодавцем, поэтому выданные займы классифицированы как краткосрочные.

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Депозитные счета	22 000	2 580 000	-
Расчетные счета	2 739	25 410	36 474
ИТОГО	24 739	2 605 410	36 474

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	25	26	-
ИТОГО	25	26	-

Капитал

3.13. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	209 716	209 716
Итого:	209 716	209 716	209 716

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

3.14. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	209 716	209 716	209 716
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 523 654	(117 794)	(284 815)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(117 794)	(284 815)	(284 815)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	2 641 448	167 021	-
ИТОГО	2 733 370	91 922	(75 099)

Долгосрочные обязательства

3.15. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1510)	Дата погашения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор № б/н от 19.03.2020)	30.06.2025	-	664	6 926
Долгосрочные кредиты (Банк ГПБ АО по договору № 236/20-Р от 14.10.2020)	30.09.2025	-	1 303 511	3 454 528
Проценты по долгосрочным займам (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, договор № б/н от 19.03.2020 ставка 2 %)	30.06.2025	-	31 471	22 218
ИТОГО		-	1 335 647	3 483 672

Кредитные средства по кредитному соглашению № 236/20-Р от 14.10.2020 Банк ГПБ АО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению 236/20-Р от 14.10.2020 с Банк ГПБ АО используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

3.16. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Основные средства	15	-	-
Проценты по займам	47 862	23 941	7 695
ИТОГО	47 877	23 941	7 695

3.17. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	73	70	-
ИТОГО	73	70	-

Краткосрочные обязательства

3.18. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1510)	Дата погашения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор № б/н от 19.03.2020)	30.06.2025	67 089	-	-
Краткосрочные кредиты (Банк ГПБ АО по договору № 236/20-Р от 14.10.2020)	30.09.2025	2 031 843	-	-
Проценты по краткосрочным займам (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, договор № б/н от 19.03.2020 ставка 2 %)	30.06.2025	33 962	-	-
ИТОГО		2 132 893		

Общество предполагает, что разрешение на ввод объекта (г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 5) в эксплуатацию будет получено в 2024 году и будут погашены обязательства по кредиту и полученному займу. В этой связи по состоянию на 31.12.2023 года данные обязательства классифицированы как краткосрочные.

3.19. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	33 784	110 399	44 589
Расчеты с покупателями и заказчиками	27 940	42 998	-

Налоги и сборы	538 809	13 462	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	48	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	617 277	7 992	
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	157 493	9 041 844	-
Расчеты по выплате доходов	-	31 980	211 980
ИТОГО	1 375 316	9 248 723	264 750

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.20. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резерв на оплату отпусков	34	91	41
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 112 765	172 813	-
Резервы ИДП по ОН, реализованных по ДДУ	99 217	-	-
Резерв по судебным искам	43 437	-	-
ИТОГО	1 255 453	172 903	41

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.6 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	2022 год
Доходы от реализации жилых помещений	3 916 163	731 812
Доходы от реализации нежилых помещений	432 945	1 102
Доходы от реализации кладовых помещений	101 808	39 279
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	9 493	
Доходы от реализации гаражей	77 808	
ИТОГО	4 538 217	772 193

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(102 597)	(6 356)
Себестоимость нежилых помещений	(77 682)	(14 323)
Себестоимость кладовых помещений	(43 467)	(608)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(7 911)	-
Себестоимость гаражей	(105 446)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 002 072)	(579 278)
ИТОГО	(1 339 175)	(600 567)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(120)	(120)
Аренда офисных площадей	(167)	(55)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 363)	(1 374)
Заработная плата	(467)	(462)
Резервы по отпускам	(51)	(74)
Страховые взносы	(141)	(1140)
Амортизация ОС	(237)	(217)
Прочие расходы	(58)	(46)
ИТОГО	(2 604)	(2 487)

4.5 Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению, в том числе:	110 537	50 263
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	98 881	39 896
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	11 656	10 367
Проценты к уплате, в том числе:	(13)	(1)
Процентные расходы	(13)	(1)
Прочие доходы, в том числе:	417	1 962
Исправительные записи по операциям прошлых лет	417	-
Реализация материалов и полуфабрикатов	-	1 028
Реализация прочих работ и услуг	-	931
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	3
Прочие расходы, в том числе:	(45 522)	(10 500)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(27)	(72)
Расходы на услуги банков	(66)	(52)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(807)	-
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	-	(107)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	(43 437)	-
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	-	(8 294)
Реализация материалов и полуфабрикатов	-	(1 027)
Реализация прочих работ и услуг	-	(931)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(533)	-
Прочие расходы	(652)	(17)

4.6 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	3 261 857		
Расходы будущих периодов	(194 394)	(38 879)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	43 381	8 676	ОНА
Плановые расходы ИДП	99 217	19 843	ОНА
Убытки прошлых лет	(282 159)	(56 432)	ОНА
Проценты по обязательствам	3	1	ОНО
Прочие расходы	(119 681)	(23 936)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(561 661)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(90 727)	

Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Антипов Антон Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);

2023 год:

Заработная плата- 548 тыс. руб.

Страховые взносы- 166 тыс.руб.

2022 год:

Заработная плата- 462 тыс. руб.

Страховые взносы- 140 тыс.руб.

<p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	Не начислялись и не выплачивались.

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2023 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК СЕВЕРО-ЗАПАД ООО / 100%					безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	11 424	6 928		1 198	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам		608 847	495 929	608 847	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	80 237	149 152		101 050	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 573 243	435 801	2 671 701		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным)				7 816	безналичные/ краткосрочная

	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП				172	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	82 581	22 912		3 177	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками прочие				32	безналичные/ краткосрочная
5.2	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО предоставленные займы	11 250		240 049		безналичные/ краткосрочная
5.3	ПИК-РЕСУРС ООО предоставленные займы	4 388		93 635		безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	65 606	47 550		11 910	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	3 145 292	3 227 045	1 727 187		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО с покупателями на поставку внеоборотных активов			1 233		безналичные/ краткосрочная
5.5	СЗ ПИК-РЕГИОН АО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			14 749		безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не по причине их незначительности.

Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК СЕВЕРО-ЗАПАД ООО / 100%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	126 019	126 019	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	34 533	33 765	-	5 694	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					

5.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам			495 929		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	461 171	464 162		32 135	безналичные/ долгосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	534 259		534 259		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным)				7 816	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП				172	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	159 706	222 551		62 845	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками прочие				32	безналичные/ краткосрочная
5.2	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО предоставленные займы	11 250		228 799		безналичные/ краткосрочная
5.3	ПИК-РЕСУРС ООО предоставленные займы	4 388		89 248		безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	77 509	100 412		29 966	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	8 776 534	7 163 634	1 808 940		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО с покупателями на поставку внеоборотных активов	2 351	1 117	1 233		безналичные/ краткосрочная
5.5	ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО Расчеты по распределению с покупателями по ИДП	43 059	43 059			безналичные/ краткосрочная
5.6	СЗ КВАРТА ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	185 846	154 949			безналичные/ краткосрочная
5.7	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО с покупателями и заказчиками за материалы			93		безналичные/ краткосрочная
	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			14 749		безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается причине их несущественности.

5.5. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс. руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Залог прав на денежные средства по кредитному договору	953	24 934	-
Залог земельных участков, находящихся в собственности	1 943 252	1 943 252	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э " Движение по счету-эскроу".

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	362 775	0

5.6. Судебные разбирательства Общества.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 50 (пятьдесят) судебных дел на общую сумму 43 437 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.7. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Санкт-Петербург.

5.8. Контролируемые сделки

В 2023 г. не было сделок, признаваемых контролируемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.9. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.10. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 7 от 01.12.2023 г.

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

5.11. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков

и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.12. События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 0,1 % в уставном капитале ООО «Пик Северо-Запад» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.13. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

5.14. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.15. Исправление ошибок

Общество не исправляло в 2023 г. существенные ошибки.

5.16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.17. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.18. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор



А. В. Антипов

11.03.2024 г.



Прочито и пронумеровано, скреплено печатью.
38. Прислать Воеводу лист(ов)
Генеральный директор
ООО «МДА»
Дмитриев С.А.