

Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

**Общества с ограниченной
ответственностью
«Специализированный застройщик
Кассиопея»**

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея» (ОГРН 1217700149700), 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 за 2023 год,
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, 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 Кассиопея» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", 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 нами мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

Генеральный директор

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Игуш Наталья Александровна
ОРНЗ 22006043111

Боева Ольга Алексеевна
ОРНЗ 22006056881

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРАВОВЕСТ Аудит»,
115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 20, этаж 2, помещение 1, комната 13,
ОРНЗ 11206022578

«27» февраля 2024 года

Москва, 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"	Форма по ОКУД		0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2023	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО		47796348
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН		7720847989
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		71.12.2
Местонахождение (адрес)	111024, Москва г, вн.тер. г. внутригородская территория муниципальный округ Перово, ул Энтузиастов 1-я, д. 15, стр. 1	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ		384
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ПРАВОВЕСТ Аудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		7714608510
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		1057747460858

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Предоставленные займы долгосрочные	11780	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 394	11 558	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Долговые ценные бумаги: бездоходные	11980	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	33 394	11 558	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	2 883 972	1 725 584	1 175 597
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости	12180	2 308 473	1 387 035	930 570
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12181	419 656	262 050	178 469
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12182	18 352	3 189	-
	НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12183	4 053	8 636	2 570

	Право пользование активом (земельным участком; недвижимое имущество)	12184	24 610	44 299	63 987
	Материалы	12185	-	20 375	-
	Право пользование активом (недвижимое имущество)	12185	108 828	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	202	24	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 763 131	977 955	99 916
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12380	1 481 008	879 272	77 256
	Проценты по предоставленным займам	12381			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12381	249 397	75 944	22 660
	Расчеты по налогам и взносам	12382	3 073	285	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12383	28 483	22 165	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12384	1 170	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	568	14 361	79
	Депозитные счета	12580	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12581	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	639 180	263 995	885
	в том числе:				
	Условный доход застройщика	12680	621 845	261 138	882
	Расходы будущих периодов	12680	17 335	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 287 053	2 981 919	1 276 478
	БАЛАНС	1600	5 320 447	2 993 477	1 276 478

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 667	5 237	337
	Итого по разделу III	1300	11 677	5 247	347
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	3 322 521	1 731 281	852 910
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	14180	328 512	121 946	4 938
	Проценты по долгосрочным займам	14181	18 367	6 183	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	14182	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	14183	-	-	-
	Долгосрочные кредиты	14183	2 882 663	1 522 233	847 972
	Долгосрочные займы	14184	92 979	80 919	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	33 127	14 763	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 809 446	1 187 522	399 066
	Участники долевого строительства	14580	1 481 008	879 272	77 256
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14581	-	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14582	328 438	308 250	321 310
	Итого по разделу IV	1400	5 165 095	2 933 566	1 251 976
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	12	12	11 589
	Собственные краткосрочные векселя: процент	15180	-	-	-
	Собственные долгосрочные векселя: процент	15181	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	139 999	52 847	12 274
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	15280	-	-	-
	Собственные краткосрочные векселя: номинал	15281	-	-	-
	Собственные долгосрочные векселя: номинал	15282	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15283	61 152	34 155	10 509
	Расчеты по налогам и сборам	15284	90	33	141
	Расчеты по страховым взносам и социальному страхованию	15285	1 052	3 160	95
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15286	369	15 496	44
	Обязательства перед прочими кредиторами	15287	77 337	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 609	1 749	-
	Прочие обязательства	1550	56	56	291
	Итого по разделу V	1500	143 675	54 663	24 155
	БАЛАНС	1700	5 320 447	2 993 477	1 276 478

Руководитель



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"	ИНН	47796348		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7720847989		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / 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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	357 939	245 389
	Себестоимость продаж	2120	(340 894)	(233 703)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 045	11 686
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 177)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	15 868	11 686
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 924	1 805
	Прочие расходы	2350	(15 470)	(2 909)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 322	10 582
	Налог на прибыль	2410	1 108	(5 682)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 364)	(2 477)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 473	(3 205)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 430	4 900

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	6 430	4 900
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
47796348	
7720847989	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	10				337	347
Увеличение капитала - всего:	3210					4 900	4 900
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		4 900
переоценка имущества	3212	X	X		X		4 900
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215					X	
реорганизация юридического лица	3216						X
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X		X			
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X			

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	5 237	5 247
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 430	6 430
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 430	6 430
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
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	10	-	-	-	11 667	11 677

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	11 677	5 247	347



**Пичушкин Дмитрий
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

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

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
47796348		
7720847989		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	109	785
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	304
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	109	481
Платежи - всего	4120	(1 386 392)	(734 955)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 266 962)	(577 217)
в связи с оплатой труда работников	4122	(107 635)	(57 378)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 545)	(2 542)
прочие платежи	4129	(9 250)	(97 818)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 386 283)	(734 170)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 372 490	748 480
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 372 490	748 480
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 372 490	748 480
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 793)	14 310
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	14 361	79
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	568	14 361
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(28)

Руководитель



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	5121	-	-	-
Всего							
в том числе:							

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 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных-ых активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	8 676	-	(8 676)	-
в том числе:							
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК Glorax Aura Belorusskaya	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	2 940	-	(2 940)	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 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 2023г.	-	175 409	-	(175 409)	-
	5250	за 2022г.	-	67 655	-	(67 655)	-
в том числе: Мобильный офис продаж VIN X8980712HN0GU9072 прицеп	5241	за 2023г.	-	15 576	-	(15 576)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-
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	-	-	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	437	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	437	-	-	-	-	-
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	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 918 803	2 576 140	-	(285 639)	-	(77 337)	-	-	5 131 967
в том числе:	5571	за 2022г.	1 251 976	1 831 785	-	(164 968)	-	-	-	-	2 918 803
кредиты	5552	за 2023г.	1 522 233	1 360 430	-	-	-	-	-	-	2 882 663
займы	5572	за 2022г.	847 972	674 261	-	-	-	-	-	-	1 522 233
прочая	5553	за 2023г.	80 919	12 060	-	-	-	-	-	-	92 979
	5573	за 2022г.	-	80 919	-	-	-	-	-	-	80 919
	5554	за 2023г.	50 427	352 024	-	(268 042)	-	(77 337)	-	-	70 915
	5574	за 2022г.	63 487	101 740	-	(114 740)	-	-	-	-	50 427
Проценты по кредиту	5555	за 2023г.	121 946	206 566	-	-	-	-	X	X	328 512
Проценты по займу	5575	за 2022г.	4 938	117 008	-	-	-	-	X	X	121 946
	5556	за 2023г.	6 183	12 184	-	-	-	-	X	X	18 367
	5576	за 2022г.	-	6 183	-	-	-	-	X	X	6 183
Участники долевого строительства	5557	за 2023г.	879 272	629 333	-	(27 597)	-	-	X	X	1 481 008
	5577	за 2022г.	77 256	851 675	-	(49 659)	-	-	X	X	879 272
Собственные долгосрочные векселя	5558	за 2023г.	257 823	-	-	-	-	-	X	X	257 823
	5578	за 2022г.	257 823	-	-	-	-	-	X	X	257 823
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	52 915	1 039 918	-	(1 030 100)	-	77 337	-	-	140 067
в том числе:	5580	за 2022г.	24 154	649 602	-	(620 844)	-	-	-	-	52 915
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	34 155	1 026 464	-	(999 534)	-	-	-	-	61 152
	5581	за 2022г.	10 509	621 478	-	(597 892)	-	-	-	-	34 155
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	33	195	-	(138)	-	-	-	-	90
	5583	за 2022г.	141	3 276	-	(3 384)	-	-	-	-	33
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	12	-	-	-	-	-	-	-	12
	5585	за 2022г.	11 859	-	-	(11 577)	-	-	-	-	12
прочая	5566	за 2023г.	15 496	-	-	(15 127)	-	-	-	-	369
	5586	за 2022г.	44	16 288	-	(835)	-	-	-	-	15 496

	5567	за 2023г.	3 160	13 192	-	(15 301)	-	-	X	X	1 052
расчеты по социальному страхованию	5567	за 2023г.	3 160	13 192	-	(15 301)	-	-	X	X	1 052
	5567	за 2022г.	95	8 560	-	(5 494)	-	-	X	X	3 160
Обязательства перед прочими кредиторами	5568	за 2023г.	56	-	-	-	-	77 337	X	X	77 393
	5568	за 2022г.	291	-	-	(235)	-	-	X	X	56
Итого	5550	за 2023г.	2 971 718	3 616 058	-	(1 315 739)	-	X	-	-	5 272 034
	5570	за 2022г.	1 276 130	2 481 387	-	(785 812)	-	X	-	-	2 971 718

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 504	379
Расходы на оплату труда	5620	80 982	53 126
Отчисления на социальные нужды	5630	13 633	8 973
Амортизация	5640	54 664	1 890
Прочие затраты	5650	190 287	169 335
Итого по элементам	5660	342 070	233 703
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	342 070	233 703

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



Руководитель **Пичушкин Дмитрий Владимирович**
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (7)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 749	3 727	(1 860)	(7)	3 609



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	165	4 056	-
в том числе:				
Гарантийное удержание	5801	165	4 056	-
Выданные - всего	5810	610 111	610 111	-
в том числе:				
Выданное обеспечение по кредитному договору	5811	610 111	610 111	-



Пичушкин Дмитрий
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2023г.	5910	-	-
за 2022г.	5920	-	-
за 2023г.	5911	-	-
за 2022г.	5921	-	-
		На начало года	На конец года
		Получено за год	Возвращено за год



Руководитель
Пичушкин Дмитрий Владимирович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ КАССИОПЕЯ»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» было зарегистрировано 31.03.2021 г. за ОГРН 1217700149700

Юридический адрес: 111024, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Перово, ул Энтузиастов 1-я, д. 15, стр. 1, кабинет 515

Телефон: +7 (495) 150 35 50

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7720847989

Код причины постановки на учет (КПП): 772001001

1. Уставный капитал Общества на 31 декабря 2023 составляет 10 тыс. рублей. Оплачен полностью.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ

Общее собрание участников Общества;

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Пичушкин Дмитрий Владимирович, назначен решением единственного учредителя об учреждении общества от 26.03.2021г

2. Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО "ГЛОРАКС"	119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	13.10.2021	Соглашение о передаче долей	100

Основным видом деятельности Организации в 2023 году являлась деятельность по Строительству

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 71.12.2). На основании Разрешение на строительство № 77-108000-014857-2017 от 06.07.2017 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, срок действия разрешения на строительства 03.09.2024.

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Строительство ведется на земельном участке, который получен на условиях договора Аренды Земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004021:202, общей площадью 3059 (Три тысячи пятьдесят девять) квадратных метров, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. 1-я Ямского Поля, влд. 28, стр. 3., заключенного между ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ и ООО "СЗ Кассиопея".

Организация привлекает денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивает возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Филиалы и представительства Общества

В состав ООО «СЗ Кассиопея» не входят обособленные подразделения.

Численность работающих

Среднегодовая численность работающих		Численность работающих на 31 декабря	
2023	2022	2023	2022
18	12	23	23

Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВЕСТ аудит»

Сокращенное фирменное наименование: ООО "ПРАВОВЕСТ аудит"

Место нахождения: 115093, г. Москва, Щипковский 1-й пере., д. 20, этаж 2,помещение 1, комната 13.

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, Щипковский 1-й пере., д. 20, этаж 2,помещение 1, комната 13.

ИНН: 7714608510 ОГРН: 1057747460858

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация Содружество» ОРНЗ 11206022578

II Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
КАССИОПЕЯ"**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

организации».

Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества от 02 апреля 2021 г. № УП2021 применяется со 02.04.2021г. (с начало создания организации), дополнена Приказом 1/У от 30.12.2021 применяется с 01.01.2022г и Приказом 1/У от 30.12.2022 применяется с 01.01.2023 г

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на организацию ООО «Глоракс-Недвижимость М» по договору № УК-22/КАС от 01.10.2021.

3. 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 ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

9. Общество применяет электронный документооборот.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Переоценка нематериальных активов Общества не производилась

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком амортизации погашается посредством начисления амортизации в течении их срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов осуществляется линейным способом.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. Проверка проводится в сроки, установленные приказом генерального директора. Результаты проверки оформляются актом проверки нематериальных активов.

В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения в оценочных значениях».

Досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не применяется обязательно к применению с отчетности за 2024 г.

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, НМА, из строки 1110 «Нематериальные активы», и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02:

1210 «Запасы» с подстроками «Нематериальные активы используемые в строительстве инвестиционных объектов» 2023 году составляет 4053 тыс. руб., 2022 году составляет 8 636 тыс. руб.

Показатели на 31.12.2023, Единицы измерения: тыс. руб

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость объекта,	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya (МОП, придомовая территория)	01.07.2022	2 020	794	1 226
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya (на сайте)	02.08.2022	2 938	1 197	1 741
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 1	02.08.2022	300	122	178
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 2	09.08.2022	479	195	284
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya	06.04.2022	2 940	1 103	1837
Компьютерная визуализация объекта МСК_Белорусская_ЖК	21.12.2021	2 570	642	1928

Показатели на 31.12.2022, Единицы измерения: тыс. руб

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость объекта,	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya (МОП, придомовая территория)	01.07.2022	2 020	1 659	361
Видеоролик ЖК GloraX Aura	02.08.2022	2 938	2 502	435

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Belorusskaya (на сайте)				
Видеоролик ЖК GlogaX Aura Belorusskaya для размещения в сети 1	02.08.2022	300	256	44
Видеоролик ЖК GlogaX Aura Belorusskaya для размещения в сети 2	09.08.2022	479	408	71
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GlogaX Aura Belorusskaya	06.04.2022	2 940	2 205	735
Компьютерная визуализация объекта МСК Белорусская ЖК	21.12.2021	2 570	1 606	964

Основные средства

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Переоценка основных средств не проводилась

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, Основные средства, из строки 1150 «Основные средства», и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02: 1210 «Запасы» с подстроками «Основные средства используемые в строительстве инвестиционных объектов» 2023 году составляет 18 352 тыс.руб., 2022 году составляет 3 189 тыс. руб.

Показатели на 31.12.2023, Единицы измерения: тыс. руб

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость объекта,	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
Макет ЖК Аура Белорусская	19.08.2022	462	166	256
Мобильный офис продаж VIN X8980712HN0GU9072 МОБИТРАК	01.03.2023	15 576	14418	1159
Оборудование Программно-аппаратный комплекс визуализации	06.04.2022	2 460	1653	806

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

NettleBox65 Aura Белорусская				
Подсветка для объекта строительства	02.09.2022	747	332	415
Программно- аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 для Glorax Premium Белорусская	01.03.2023	3120	1783	1337

Показатели на 31.12.2022, Единицы измерения: тыс. руб

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость объекта,	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
Макет ЖК Аура Белорусская	19.08.2022	462	74	388
Оборудование Программно- аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 Aura Белорусская	06.04.2022	2 460	323	2 137
Подсветка для объекта строительства	02.09.2022	747	83	664

Арендованное имущество

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение п. 50 ФСБУ 25/2018;

Организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В следующих случаях:

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным
- по договору на аренду предмета, рыночная стоимость которого не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор может получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

Организация арендует следующие объекты недвижимости:

- земельный участок, на котором ведется строительства многоквартирного дома с кадастровым номером 77:09:0004021:202, общей площадью 3059 (Три тысячи пятьдесят девять) квадратных

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
КАССИОПЕЯ"**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

метров, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. 1-я Ямского Поля, влд. 28, стр. 3. Срок полезного использования права пользования активом определен 31 марта 2025 по сроку передачи имущества дольщикам из договора долевого участия.

- нежилое помещения, общей площадью 668,48 (шестьсот шестьдесят восемь и 48/100) квадратных метров, а именно: нежилое помещение, этаж 13, помещение 13, комната №5, часть комнаты 10 являющиеся частью нежилых помещений с кадастровым номером 77:09:0004017:7165, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 36, строение 41. Срок полезного использования права пользования активом определен 09 января 2026 года по сроку окончания договора аренды.

- нежилое помещение, предназначенное для размещения транспортных средств, в количестве 5 (пяти) штук («Машино-места»), расположенные на Подземном этаже № -2 по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Аэропорт, проспект Ленинградский, дом 36, строение 43. Срок полезного использования права пользования активом определен 31 марта 2026 по сроку окончания договора аренды.

Обязательство по аренде считаем исходя из платежей, установленных на дату начала действия договора.

Право пользования активом признается по фактической стоимости в размере арендных платежей до срока полезного использования.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование	Период	На начало года			Изменения			На конец года			
		Фактическая стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Фактическая стоимость	Накопленная амортизация		
					Фактическая стоимость	Накопленная амортизация					
Земельный участок, кадастровым номером 77:09:0004021:202, общей площадью 3059 (Три тысячи пятьдесят девять) квадратных метров, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. 1-я Ямского Поля, влд. 28, стр. 3	2023	63 987	19 688		-		19 688	63 987	39 376		
Нежилое здание МСК Ленинградский пр-т 36/41 (офис Динамо)	2023			152 885					46715	152 885	46715
Нежилое помещение Машино-места МСК Ленинградский пр-т 36/41	2023			3827					1169	3 827	1169

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась: Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н;

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуется в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы»;

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объекту строительства в рамках деятельности застройщика

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС и дебиторская задолженность из строк 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02: 1210 «Запасы» с подстроками внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС

Строительство инвестиционного объекта Многофункциональное здание с апартаментами по адресу: г. Москва, 1-я ул. Ямского Поля, влд. 28 стр. 3	Остаточная стоимость, 31.12.2023, тыс. руб.	Остаточная стоимость, 31.12.2022, тыс. руб.
Строительные материалы		20 375
НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)	365 099	240 629
НДС по услугам застройщика (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым НДС видам деятельности)	54 557	21 422
Арендованное имущество	133 438	44 299
Строительство инвестиционных объектов подрядным способом, в том числе:	2 308 473	1 387 035
Согласования проекта	9 564 792	5 565
Аренда земли	812 427 636	812 427
Услуги по охране	9 596 405	4 303
Расходы по обслуживанию целевых кредитов	269 711	108
Расходы застройщика по реализации проекта		
Подготовка территории строительства.	57 085 102	56 240
Проценты по целевым кредитам	361 590 620	142 841
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	82 161 847	37 905
Амортизация	50 814 132	25 298
Выполнение инженерно-геодезических изысканий	4 250 108	2 333
СМР.	853 027 407	271 737

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Страховые взносы		
Технический надзор за строительством, услуги заказчика	47 124 299	28 093
Аренда помещений и имущества	185 713	186
Устройство котлована(шпунтовое ограждение,земляные работы)	20 375 225	
Нематериальные активы организации, в том числе:	4 053	8 636
Компьютерная визуализация объекта МСК_Белорусская_ЖК	642	1 606
3D модель ЖК GlogaX Aura Belorusskaya (МОП, придомовая территория)	794	1 659
Видеоролик ЖК GlogaX Aura Belorusskaya (на сайте)	1 197	2 502
Видеоролик ЖК GlogaX Aura Belorusskaya для размещения в сети 1	122	256
Видеоролик ЖК GlogaX Aura Belorusskaya для размещения в сети 2	195	408
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GlogaX Aura Belorusskaya	1 103	2 205
Основные средства организации, в том числе	18 352	3 189
Макет ЖК Аура Белорусская	166	388
Оборудование Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 Аура Белорусская	1 653	2 137
Подсветка для объекта строительства	332	664
Мобильный офис продаж VIN X8980712HN0GU9072 МОБИТРАК	14 418	
Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 для GlogaX Premium Белорусская	1 783	
ИТОГО	2 883 972	1 725 584

Задолженность покупателей и заказчиков

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. В 2023 году не выявлена нереальная к взысканию задолженность.

Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства)

Учет расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства) ведется на счете 76.33 «Расчеты с покупателями по ДДУ». На счете 76.33 формируется задолженность участников долевого строительства на основании зарегистрированного договора с участником долевого строительства в корреспонденции со счетом 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ». Погашение задолженности участника долевого строительства отражается на счете 76.33.

Аналитический учет по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» ведется по объектам инвестирования (строительства), по контрагентам (участникам долевого строительства), по договорам.

В случае уступки права требования инвестором другому лицу, в учете выполняется движение внутри счета 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ».

Сальдо по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме «Бухгалтерский баланс» по строке 1450 «Прочие обязательства» с выделением дополнительной строки «Обязательства Застройщика по ДДУ», по счету 76.33 «Расчеты с

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

покупателями по ДДУ» - по строке 12380 «Участники долевого строительства» в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

Первый договор долевого участия заключен 22.12.2021г., зарегистрирован 29.12.2021г.

Сумма заключенных договоров участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. составляет: 879 272 тыс. руб. на 31.12.2023 г. составляет :1 481 008 тыс. руб.

Задолженность участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. составляет: 879 272 тыс. руб. на 31.12.2023 г. составляет 1 481 008 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Отражены по строке 1260 Прочие оборотные активы.

в 2022 г. 263 955 тыс. руб. из них расходы:

- расходы будущих периодов 172 тыс. руб.
- условный доход застройщика 261 138 тыс. руб.

в 2023 г. 621 845 тыс. руб. из них расходы:

- расходы будущих периодов 17 335 тыс. руб.
- условный доход застройщика 621 845 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал сформирован 31.03.2021г., в размере 10 тыс. руб. добавочный и резервный капиталы не формировались, оплачен полностью, денежные средства внесены на расчетный счет 13 апреля 2021 года.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810806000095364		4
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810706000095406		14 062
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810977000006497	568	294
Долларовый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702840606000006769		
ИТОГО		568	14 361

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Наполнение счетов эскроу на 31.12.2022 составляет 697 882 тыс. руб. на 31.12.2023 составляет 1 113 247 тыс.руб.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- В текущем году не было операции по оплате услуг контрагентам через долларовый счет, остатков по счету нет
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) составляет.

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Выбранная сумма займа/кредита тыс. руб.	Остаток сумма займа/кредита тыс. руб.
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Договор №3-01/06/2021 от 01.06.2021	1 055 000	350 225	704 774
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021	20 000	350	19 650
ООО "ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М"	Договор №3-15/04/2021 от 15.04.2021	1 000	215	785
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г.МОСКВА	Кредитный договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021	3 991 000	2 882 663	1 108 337

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников в размере 3 609 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 г. – 1 749 тыс. руб.

Резерв рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника. Определяется количество неиспользованных дней отпуска, включая дополнительный оплачиваемый отпуск, на который имеет право каждый работник на отчетную дату. Затем рассчитывают средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск. Рассчитывается величина отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

взносов во внебюджетные фонды. Оценочные обязательства учитываются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется перед составлением годовой отчетности.

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности не погашения задолженности;
- отсутствие гарантийных обязательства
- отсутствие возможности удержания имущества должника, нет встречной кредиторской задолженности

По сомнительной задолженности в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности если срок задолженности превышает 90 дней. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства,

Сумма созданного резерва признается прочим расходом, а его корректировка - прочим расходом (в случае увеличения).

При списании не востребовавшихся долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями и поставщиками и подрядчиками или расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резервы по сомнительным долгам в сумме 437 тыс. руб.

Наименование организации	
АВТОЛЮБ-М ООО	342 706,88
ЕАПТЕКА ООО	703,00
МЕДИА-ПРЕССА ООО ИД	56 553,57
ПО ПРЕССА-1 АО	36 993,60
Итого	436 957,05

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

В 2023 г. резерв под обесценение финансовых активов не создавался, финансовых вложений нет

Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Проценты и (или) дисконт по причитающейся к оплате облигации отражаются обособленно от номинальной стоимости облигации как кредиторская задолженность.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Инвестиционный актив – объекты недвижимости, на строительство которых потребовалось свыше трех лет, стоимость выше 500 000 рублей. Организация является застройщиком и строительства для участника долевого строительства (или инвестора) данный объект — это то, что будет признаваться внеоборотного актива, следовательно, не предназначено для продажи в срок менее одного года.

Общество не выдавало заемные средства

Общество привлекло заемные средства и по состоянию на 31.12.2023 г. долг по ним числится в следующих размерах:

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита	строка баланса
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Договор №3-01/06/2021 от 01.06.2021	92 979	18 367	27.01.2026	1410
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г.МОСКВА	Кредитный договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021	2 882 663	328 512	31.07.2025	1410

Проценты по кредитам, взятым на приобретение или строительство инвестиционного актива, включаются в его стоимость (п. 7 ПБУ 15/2008)

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заказчиком (участником долевого строительства, инвестором, покупателем) в качестве основных средств или иных внеоборотных активов. Расходы по целевым кредитам входят в состав капитальных затрат и учитываются на счете 08.33.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО «СЗ КАССИОПЕЯ». Перед составление годовой бухгалтерской отчетностью проведена.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

НДС по поступившим расходам на возведение многоквартирного дома относится на счет 19 субсчет 33 «НДС по строительству инвестиционных объектов». В момент ввода дома в эксплуатацию данный НДС распределяется, пропорционально площадям передаваемых участникам долевого строительства и оставшимся площадям к продаже по договорам купли продажи.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» использует метод начисления.

- ООО «СЗ КАССИОПЕЯ» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Ставка по налогу на прибыль составила 20%

Признание доходов

Исходя из порядка формирования цены договора участия в долевом строительстве, при котором Цена договора складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика – вознаграждение Застройщика, Обществом ведется обособленный учет затрат на создание объекта (на субсчете 08.33.1) и на содержание заказчика застройщика (20.33).

Соответственно, доход застройщика состоит из

- 1) экономии целевых средств дольщиков на строительство объекта;
- 2) дохода от оказания услуг заказчика-застройщика.

Экономия целевых средств будет определена после получения РнВ на момент передачи всех объектов участникам долевого строительства. Учетной политикой Общества предусмотрен следующий порядок операций и корреспонденций счетов:

Содержание операций	Дебет	Кредит
Стоимость строительства помещения (квартиры, нежилого помещения путем распределения общей стоимости объекта пропорционально количеству метров в помещении) для передачи инвестору	86.33.1	08.33.1
Определен доход Застройщика (в виде экономии целевых средств дольщиков, финансируемых на	91.01	86.33.1

строительство)		
----------------	--	--

Выручка от оказания услуг заказчика застройщика признается ежеквартально.

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» аккумулируются расходы на управление организацией. Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены.

Вместе с тем, с учетом равномерности признания доходов по услугам застройщика Общество отражает в периоде выручку в величине, равной сумме понесенных затрат на содержание заказчика застройщика, увеличенной на 5%, в учете формируется запись Дт 08.33.3 – Кт 90.01.1 – отражено условное вознаграждение застройщика.

Таким образом, дебетовое сальдо счета 08.33.3 представляет собой отложенный показатель условной выручки, определенной расчетным путем и признанной в отчете о финансовых результатах. В бухгалтерском балансе данный показатель указан в прочих оборотных активах.

Определение финансового результата исполнения договора, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесенных расходов увеличенное на 5 % вознаграждение застройщика.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

– В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы признаются полностью по расходам застройщика.

IV. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручки составила в 2023 году 357 939 тыс. руб. и себестоимости 340 894 тыс. руб., управленческие расходы составили 1 177

По обычным видам деятельности прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 17 045 тыс. руб.

Расшифровка прочих доходов	
Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	3
Оценочные обязательства по оплате труда	7
Компенсация затрат по воде и электроснабжения	3 937
Аренда офисных помещений	975
Итого прочие доходы	4 924
Расшифровка прочих расходов	
Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Курсовые разницы	16
Материальная помощь	45
Госпошлины	

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Прочие налоги	22
Компенсация затрат по вода и электра снабжения	3 826
Прочие внереализационные доходы и расходы	8162
Расходы на услуги банков	2260
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	702
Резерв по сомнительным долгам	437
Итого прочие расходы*	15 470

Показатель	Значение показателя, тыс. руб. 2023 год	Значение показателя, тыс. руб. 2022 год
1. Выручка	357 939	245 389
2. Расходы по обычным видам деятельности	-342 071	-233 703
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	15 868	11 686
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате (включая дивиденды)	-10 546	-1084
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	5 322	10 581
6. Проценты к уплате		
7. Проценты к получению		
8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	1 108	-5681
9. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7+8)	6 430	4 900
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	6 430	4 900

Взаимовязка текущего налога на прибыль Организации:

Тыс. руб.

Показатель	2023	2022
Прибыль до налогообложения	5 321 955,77	10 581 702,84
Отложенный налоговый актив на начало периода	11 557 970,91	
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	14 763 419,74	
Отложенный налоговый актив на конец периода	33 394 055,61	11 557 970,91
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	33 126 936,51	14 763 419,74
Постоянная разница за период	8 447 452,69	50 455
Отложенный налог на начало периода	-3 205 448,83	-3 205 448,83
Отложенный налог на конец периода	267 119,10	-3 205 448,83
Отложенный налог за отчетный период	3 472 567,93	
Текущий налог на прибыль	-2 364 480,00	-2 476 771

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Доход по налогу за отчетный период	1 108 087,93	
Расход по налогу за отчетный период		-5 682 219.83
Условный расход по налогу	-1 064 391,15	-2 116 340.45
Постоянный налоговый расход	-1 689 490,54	-10 091
Чистая прибыль	6 430 043,70	4 899 482.41

Структура баланса Организации на 31 декабря 2023 года:

Величины активов организации:

- Дебиторская задолженность на 31.12.2022 977 952 тыс. руб. из них задолженность по договорам долевого участия 879 272 тыс. руб. на 31.12.2023 1 763 131 тыс. руб. из них задолженность по договорам долевого участия 1 481 008 тыс. руб.
- Запасы – на 31.12.2022 -1 725 584 тыс. руб. которая состоит из Строительство инвестиционных объектов 1 387 035 тыс. руб., НДС по строительству инвестиционных объектов 262 050 тыс. руб., Право пользование активом (земельный участок) 44 299. Содержание заказчика-застройщика (условный доход) 261 138 тыс. руб., Нематериальные активы, используемые в строительстве инвестиционных объектов 8 636 тыс. руб. На 31.12.2023- 2 883 972 тыс. руб. которая состоит из Строительство инвестиционных объектов 2 308 473 тыс. руб., НДС по строительству инвестиционных объектов 419 656 тыс. руб., Право пользование активом (земельный участок) 24 610 тыс.руб. и объектом недвижимости 108 828 тыс.руб. Содержание заказчика-застройщика (условный доход) 621 845 тыс. руб., Нематериальные активы, используемые в строительстве инвестиционных объектов 4 053 тыс.руб;

Одновременно, в пассиве баланса наибольший объем по строкам:

- долгосрочные заемные средства на 31.12.2023 г 3 322 521 тыс. руб; 31.12.2022 г 1 731 281 тыс. руб.
- прочие долгосрочные обязательства на 31.12.2023 г 1 809 446 тыс.руб. которые состоят из собственных векселей в размере 257 823 тыс. руб. задолженность по договорам долевого участия 1 809 446тыс. руб; на 31.12.2022г 1 187 522 тыс. руб. которые состоят из собственных векселей в размере 257 823 тыс. руб. задолженность по договорам долевого участия 879 272 тыс. руб.

Векселедержатель	Обязательство	Сумма, тыс. руб.	Дата предъявления
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Простой вексель беспроцентный	257 246	31.01.2026
ООО "ГЛОРАКС"	Простой вексель беспроцентный	356	31.01.2026
ООО "ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М"	Простой вексель беспроцентный	221	31.01.2026
	Итого	257 823	

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода составляет 5 247 тыс. руб.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

Событий имеющие влияние на баланс, в том числе на существенность строки не выявлено.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	18 187
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	15 784
Сумма, начисленных страховых взносов	2 403
Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	15 455
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	13 264
Сумма, начисленных страховых взносов	2 191

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованиями ПБУ 11/2008									
п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, руб.	Вид операции (операций - при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	
1	ООО «ГЛОРАКС»	119602, Москва г, ул. Никулинская, дом 19, этаж 1, комната 14	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащих на уставный капитал общества.	31.03.2021	100				
						Вексель выданный	355	355	
						Договор аренды сайта от 01.10.2021 (расходный)	150	150	
						Договор займа полученный	363	7	
						Вексель выданный		355	

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

	2022						Договор аренды сайта от 01.10.2021 (расходный)	600	50
	2022						Договор займа		7
2	ООО «ГЛЮРАКС ГРУПП»	111033, Москва Г, ул. Волочаевская, дом 17А, этаж 1, помещение I, кабинет 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0		Вексель выданный	257246	257246
	2021						Договор займа полученный	11576	11576
	2022						Вексель выданный		257246
	2022						Договор займа полученный	75525	87102
	2022						Предоставление права на использование ТЗ (расходный)	2950	2950
	2023						Договор займа полученный	12060	92979
3	ООО «СЗ «НТВО»	191025, Санкт-Петербург Г, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 25	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0				
4	ООО «БАЛПРОДКОМ»	191014, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципального округа Литейный округ, Артиллерийская	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0				

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

		ул, дом 1, литер А, квартира пом. 45-Н №4 ОФИС 623								
5	ООО«ПСМ-Классик»	191014, Санкт-Петербург г, ул. Артиллерийская, дом 1, литер А, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/19-Н №36/216	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0					
6	ООО«СЗ «Дом Октябрьское Поле»	119361, Москва г, ул. Марии Поливановой, дом 9, этаж 2, кабинет 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0					
7	ООО«СЗ «КОМЕТА»	195112, Санкт-Петербург г, Малоохтинский пр-кт, дом 64, литера Б, помещение 24 Н , комната 27	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0					
8	ООО«Глоракс-Недвижимость»	191014, Санкт-Петербург г, ул. Артиллерийская, дом 1, литер А, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/19-Н №25/210	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0					
9	ООО«ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	141371, Московская обл, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Михеенко, дом 25, ПОМЕЩ. 10.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0					

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

13	ООО«СЗ Лира»	129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул 3-я Мытищинская, д. 16, стр. 5, помещ. I	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			
14	ООО«СЗ Ангарес»	119602, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тропарево- Никулино, ул Никулинская, дом 23, корпус 1, этаж 1, помещ./ком. ХП/14	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			
15	ООО«СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	195273, Г.Санкт- Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полострово, пр- кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3- Н, офис 640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			
16	ООО«СЗ «АЛЬТАИР»	194044, Г.Санкт- Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Финляндский Округ, ул	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

17	ООО СЗ «КАПЕЛЛА»	Менделеевская, дом 9, литера В, помещение 10-Н, комнаты/офис 34-35/302	195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полострово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера Б, эт/пом 2/1-Н, офис 206	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			
18	ООО «Цветение персика»	197110, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Петровский, ул Большая Разночинная, дом 14, литера А, помещение 211, часть помещения №211/1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.12.2021	0				
19	АО «БРИДЖТАУН ЧАЙКА»	603001, Нижегородская обл, г. Нижний Новгород, ул. Гаршина, дом 40	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	14.12.2021	0				

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

20	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»	Российская Федерация, г. Нижний Новгород	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.07.2022	0%		
21	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	03.03.2022	0%		
22	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	03.03.2022	0%		
23	Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.02.2022	0%		
24	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.07.2021	0%		
25	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.08.2017	0%		
26	Общество с ограниченной ответственностью	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц,	18.08.2023	0%		

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

	«Специализированный застройщик «Персей»		к которой принадлежит общество					
27	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКРАЙОН»	420021, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. Город Казань, г Казань, ул Галиаскара Камала, дом 41, офис 232	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	27.11.2023	0%			
28	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «ВЕГА»	603001, Нижегородская обл. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д. 17А, помещ. 11 этаж 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.08.2023	0%			
29	Общество с ограниченной ответственностью «Центр пластической и эстетической хирургии Остмедконсалт»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.12.2023	0%			
30	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс Центр»	119607, Город Москва, ул. Раменки, дом 17, корпус 1, этаж ЦОКОЛЬНЫЙ, помещение 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2019	0%			
1	Физические лица: Анрианов Александр Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0,00%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

2	Биржин Андрей Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (генеральный директор) ООО «ГЛЮРАКС».	31.03.2021	0,00%			
3	Голубев Антон Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.04.2023	0%			
4	Филиппова Юлия Михайловна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%			
5	Журба Александр Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%			
6	Фищева Анастасия Леонидовна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

7	Нечаев Дмитрий Алексеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%		
8	Мирошниченко Александр Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%		
9	Щичко Иван Викторович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	05.09.2023	0%		
10	Шашков Андрей Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	07.10.2022	0%		
11	Щичко Мария Евгеньевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%		
12	Ланикин Алексей Алексеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.11.2023	0%		

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

13	Валетчик Яна Дмитриевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%			
14	Солдатенко Павел Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.09.2021	0%			
15	Шарова Юлия Алексеевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.03.2022	0%			
16	Васечкин Игорь Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%			
17	Ногтев Дмитрий Юрьевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.07.2022	0%			
18	Малькова Татьяна Сергеевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.01.2022	0%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Тояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

19	Валетчик Илья Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2022	0%			
20	Рождественский Александр Дмитриевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.06.2023	0%			
21	Сергина Екатерина Сергеевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.12.2023	0%			

2023 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Информация о бенефициарных владельцах

№	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем)
1	Биржин Андрей Александрович (ИНН 504203616759)	РФ	РФ	95	Косвенное участие через ООО "ГЛЮРАКС ГРУПП"

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.
По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц отсутствуют.

Заемщик	Банк	Вид обязательства	Сумма по договору	Процентная ставка по договору	Вид обеспечения (обязанное лицо)	Обеспечение		Рыночная стоимость
						Залоговая стоимость		
ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Кредитный договор № 0186-21-2-6 дата заключения 08.12.2021, дата погашения 31.07.2025	3 991 000 000,00	базовая = КС + 3,4% специальная = 3,4%	ДОГОВОР ИПОТЕКИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ПРАВА залог имущественных прав на объект строительства (ООО СЗ Кассиопея)	610 013 357	610 013 357	610 013 357
ИТОГО:			3 991 000 000,00	х		610 111 157		610 111 157

Информация о рисках

Риск достаточности капитала

Общество управляет своим капиталом с целью обеспечения непрерывной деятельности, а также с целью максимизации доходов акционеров путем оптимизации соотношения собственных и заемных средств. Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности Общества продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющие минимизировать стоимость капитала.

Общество регулярно пересматривает структуру капитала для проведения оценки стоимости капитала и рисков, связанных с каждым видом капитала

Общество отслеживает текущую ликвидность на основании спрогнозированных денежных потоков и ожидаемой выручки. В долгосрочной перспективе риск ликвидности определяется посредством прогнозирования будущих денежных потоков в момент заключения новых кредитных договоров, договоров займа

В составе оборотных средств Общества достаточно ликвидных активов, позволяющих своевременно исполнять краткосрочные обязательства и покрывать текущие операционные расходы

Риск изменения курсов валют

Риск изменения курса рубля по отношению к другим валютам не оказывает существенного воздействия на финансовое состояние Общества, поскольку доля доходных поступлений, формируемых в российских рублях, значительно превышает валютные доходные поступления, обязательства Общества по кредитам и займам в иностранной валюте не привлекались, величина открытой валютной позиции поддерживается на минимальном уровне.

Процентный риск

Общество отслеживает изменения процентных ставок и принимает меры, насколько это возможно и необходимо, по уменьшению данных рисков путем привлечения займов с фиксированной и плавающей ставками, а также с помощью поддержания оптимального баланса между собственным капиталом и заемными средствами.

В начале 2020 года распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности. В совокупности с другими факторами данные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, включая товарно-сырьевые рынки, и общеэкономическую неопределенность.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество провело оценку текущей экономической ситуации, включая текущую оценку влияния COVID-19. Общество продолжает выполнять все свои обязательства по договорам с покупателями и поставщиками. Пандемия вызванная COVID-19 не оказала существенного влияния на деятельность общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Руководство Общества полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с такими проверками

Риски, социально-экономического положения РФ

После начала специальной военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей.

Так же нам позволяет судить о положительной динамике сферы строительства, продление льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 года. При этом ставка по ней увеличилась с 7 до 8% годовых.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

По данным Центрального банка России, объем ипотечных кредитов, предоставленных российскими банками в 2022 году, составил 4,813 трлн рублей, что на 15,5% меньше рекордного показателя 2021 года (5,699 трлн рублей). Количество предоставленных по итогам года кредитов снизилось на 30,5% (1 млн 327,3 тыс. против 1 млн 908,5 тыс.).

По итогам заседания 10 февраля 2023 г. Совет директоров Банк России повысил прогноз по росту ипотечного кредитования на 2023 год с 10-15% до 12-16%.

Период	Сумму заключенных договоров долевого участия в 2023 году, тыс. руб.	Сумму заключенных договоров долевого участия в 2023 году, кв.м.
1 Квартал 2023 г.	128 227	278
2 Квартал 2023 г.	81 813	172
3 Квартал 2023 г.	206 254	479
4 Квартал 2023 г.	213 038	392
Общий итог	1 434	832

Незаконченные судебные разбирательства

Незаконченные судебные разбирательства Общества, по которым Общество выступает ответчиком по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют.

Информация о непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода.

Делаем эти выводы на основании государственной поддержки строительной отрасли со стороны правительства Российской Федерации осуществляемую в предоставлении населению льготной ипотеки.

Так же в подтверждение этого у общества заключен договор аренды земельного, на котором ведется строительство, привлечён долгосрочный кредит на проектное финансирование.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

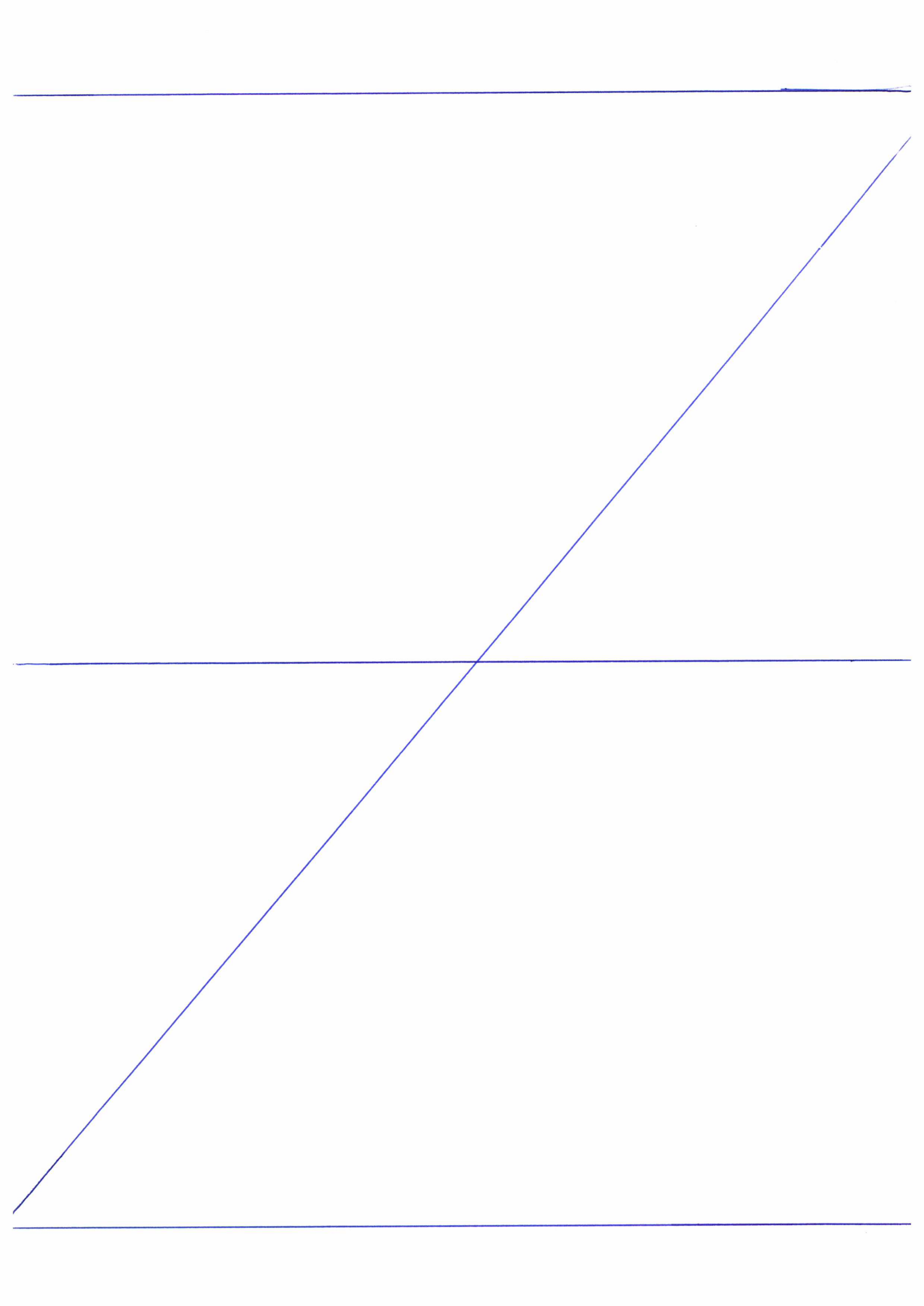
По результатам такой оценки не установлены факты и события, которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор
26 февраля 2024 года



Пичушкин Дмитрий Владимирович

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год



Пронумеровано на 69

листах

Игуш Игуш Н.А./

Генеральный директор

ООО «ПРАВОВЕСТ АУДИТ»

