



ООО «Академия успешного бизнеса»

Тел. (495) 748-03-16, 601-88-32

www.sba-consult.ru

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; юридический адрес: 111024, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Перово, ул. Энтузиастов 1-я, д. 15, стр. 1, этаж/каб. 5/2(515), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея» за 2021 год проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 25 февраля 2022 года.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Участник общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея», несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 участником аудируемого лица доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское
заключение,**

**генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью
«Академия успешного бизнеса»**



Митюкова Эльвира Сайфулловна

ОРНЗ: 21206047656

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Академия успешного бизнеса»,
ОГРН 1067761143053,
127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2,
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206025458

10 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		7720847989		
		41.20		
		12300	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"**
Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКПОФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) **111024, Москва г, Энтузиастов 1-я ул, д. № 15, стр. 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АКАДЕМИЯ УСПЕШНОГО БИЗНЕСА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7721573770
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1067761143053

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 558	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 558	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 725 584	1 175 597	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	20 375	-	-
	Затраты на создание объекта недвижимости	12102	1 387 035	930 570	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12103	262 050	178 469	-
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12104	3 189	-	-
	НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12105	8 636	2 570	-
	Право пользования активом (земельным участком)	12106	44 299	63 987	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	977 955	99 916	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	75 944	22 660	-
	Расчеты по налогам и сборам	12302	285	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	22 165	-	-

Участники долевого строительства	12304	879 272	77 256	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 361	79	-
Прочие оборотные активы	1260	263 995	886	-
Итого по разделу II	1200	2 981 919	1 276 478	-
БАЛАНС	1600	2 993 477	1 276 478	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	5 237	337	-
	Итого по разделу III	1300	5 247	347	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 731 281	852 910	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 522 233	847 972	-
	Долгосрочные займы	14102	80 919	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	121 946	4 938	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	6 183	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 763	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 187 522	399 066	-
	Участники долевого строительства	14580	879 272	77 256	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14581	308 250	321 310	-
	Итого по разделу IV	1400	2 933 566	1 251 976	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	12	11 589	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	6 700	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	12	4 889	-
	Кредиторская задолженность	1520	52 847	12 274	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	34 155	10 509	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	33	141	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	3 160	95	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	15 496	44	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 749	-	-
	Прочие обязательства	1550	56	291	-
	Итого по разделу V	1500	54 664	24 154	-
	БАЛАНС	1700	2 993 477	1 276 478	-

Руководитель

Мирошниченко Александр

Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	0710002		
	31	12	2022
по ОКПО			
ИНН	7720847989		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	245 389	18 517
	Себестоимость продаж	2120	(233 703)	(17 658)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 686	859
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 686	859
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(25)
	Прочие доходы	2340	1 805	55
	Прочие расходы	2350	(2 909)	(467)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 582	422
	Налог на прибыль	2410	(5 682)	(85)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 477)	(85)
	отложенный налог на прибыль	2412	(3 205)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 900	337

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	4 900	337
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____



Мирошниченко Александр

Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
7720847989		
41.20		
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

Строительство жилых и нежилых зданий

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 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	337	337
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	337	347
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	4 900	4 900
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	4 900	4 900
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	5 237	5 247

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	5 248	347	-

Руководитель **Мирошниченко Александр Владимирович**
(расшифровка подписи)



9 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 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	2022
7720847989		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	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	481	-
Платежи - всего	4120	(734 955)	(1 097 703)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(577 217)	(1 024 673)
в связи с оплатой труда работников	4122	(57 378)	(864)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 542)	-
прочие платежи	4129	(97 818)	(72 166)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(734 170)	(1 097 703)
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) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	748 480	1 601 607
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	748 480	1 601 597
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	-	(503 825)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(503 825)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	748 480	1 097 782
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	14 310	79
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	79	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14 361	79
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(28)	-

Руководитель

Мирошниченко Александр

Владимирович

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 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	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Руководитель **Мирошниченко Александр**

Владимирович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	(11 972)
в том числе:								
	Другие виды основных средств							
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5202	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5203	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	
Оборудование Программно-аппаратный комплекс визуализации NetleBox65 Ауга Белорусская	5242	за 2022г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	
Макет ЖК Аура Белорусская	5243	за 2022г.	-	-	-	-	
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	
ЗУ МСК Ямское поле	5244	за 2022г.	-	-	-	-	
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

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

Руководитель Мирошниченко Александр Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало периода													
			На начало года		на конец периода		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка												
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)			начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)										
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																				
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																				
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель
Мирошниченко Александр Владимирович
 (расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
														выбыло		
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 175 597	-	1 175 597	807 417	(257 429)	-	-	-	-	1 725 584	-	-	1 725 584	
	5420	за 2021г.	-	-	-	1 193 199	(17 602)	-	X	-	-	1 175 597	-	-	1 175 597	
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	21 323	(948)	-	-	-	-	20 375	-	-	20 375	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	-	-	-	233 703	(233 703)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	17 602	(17 602)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	930 570	-	930 570	456 465	-	-	-	-	-	1 387 035	-	-	1 387 035	
	5427	за 2021г.	-	-	-	930 570	-	-	-	-	-	930 570	-	-	930 570	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	5408	за 2022г.	178 469	-	178 469	83 581	-	-	-	-	-	262 050	-	-	262 050	
	5428	за 2021г.	-	-	-	178 469	-	-	-	-	-	178 469	-	-	178 469	
Основные средства	5409	за 2022г.	-	-	-	3 669	(480)	-	-	-	-	3 189	-	-	3 189	
	5429	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Нематериальные активы используемые в строительстве инвестиционных объектов		за 2022г.	2 570	-	2 570	8 676	(2 610)	-	-	-	-	8 636	-	-	8 636	
		за 2021г.	-	-	-	2 570	-	-	-	-	-	2 570	-	-	2 570	
Земельные участки		за 2022г.	63 987	-	63 987	-	(19 688)	-	-	-	-	44 299	-	-	44 299	
		за 2021г.	-	-	-	63 987	-	-	-	-	-	63 987	-	-	63 987	

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель Мирошниченко Александр

Владимирович

(подпись)

(подпись)

9 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
																учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5603	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5603	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	99 916	-	941 562	-	(63 523)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977 952
	5530	за 2021г.	-	-	99 916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99 916
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	22 660	-	67 148	-	(13 864)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75 944
	5532	за 2021г.	-	-	22 660	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 660
Авансы выданные	5513	за 2022г.	-	-	22 740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 740
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	77 256	-	851 675	-	(49 659)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	879 272
	5534	за 2021г.	-	-	77 256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77 256
Итого	5500	за 2022г.	99 916	-	941 562	-	(63 523)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	977 952
	5520	за 2021г.	-	-	99 916	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	99 916

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 251 976	1 596 255	117 917	(63 219)	-	-	-	-	2 918 803
в том числе:	5571	за 2021г.	-	1 247 038	4 938	-	-	-	-	15 874	1 251 976
кредиты	5552	за 2022г.	852 910	674 261	117 008	-	-	-	-	-	1 644 179
	5572	за 2021г.	-	847 972	4 938	-	-	-	-	-	852 910
займы	5553	за 2022г.	-	70 319	909	-	-	-	-	15 874	87 102
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	30 394
Собственные долгосрочные векселя:	5555	за 2022г.	257 823	-	-	-	-	-	-	-	-
номинал	5575	за 2022г.	-	257 823	-	-	-	-	-	X	257 823
Участники долевого строительства	5556	за 2022г.	77 256	861 675	-	(49 659)	-	-	-	X	879 272
	5576	за 2021г.	-	77 256	-	-	-	-	-	X	77 256
Расчеты по аренде	5557	за 2022г.	63 987	-	-	(13 560)	-	-	-	X	25 858
	5577	за 2021г.	-	63 987	-	-	-	-	-	X	63 987
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	24 154	56 566	477	(12 408)	-	-	(15 874)	-	52 915
в том числе:	5580	за 2021г.	-	766 151	19 652	(761 649)	-	-	-	-	24 154
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	11 995	33 859	80	(11 777)	-	-	-	-	34 166
	5581	за 2021г.	-	11 956	39	-	-	-	-	-	11 995
авансы полученные	5562	за 2022г.	44	-	-	(44)	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	44	-	-	-	-	-	-	44
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2022г.	235	3 276	-	(319)	-	-	-	-	3 193
кредиты	5564	за 2022г.	-	235	-	-	-	-	-	-	235
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	11 589	3 900	397	-	-	-	(15 874)	-	-
	5585	за 2021г.	-	753 625	19 613	(761 649)	-	-	-	-	12
прочая	5566	за 2022г.	291	13 782	-	(268)	-	-	-	-	11 589
	5586	за 2021г.	-	291	-	-	-	-	-	-	13 805
Оценочные обязательства	5567	за 2022г.	-	1 749	-	-	-	-	-	X	1 749
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 276 130	1 652 821	118 394	(75 627)	-	-	X	-	2 971 718
	5570	за 2021г.	-	2 013 189	24 590	(761 649)	-	-	X	-	1 276 130

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель Мирошниченко АлександрВладимирович

(расшифровка подписи)

9 марта 2023

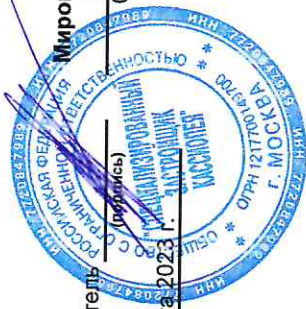


6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	379	-
Расходы на оплату труда	5620	53 126	70
Отчисления на социальные нужды	5630	8 973	17
Амортизация	5640	1 890	-
Прочие затраты	5650	169 335	17 571
Итого по элементам	5660	233 703	17 658
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	233 703	17 658

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

Руководитель _____
Мирошниченко Александр
Владимирович
 (расшифровка подписи)

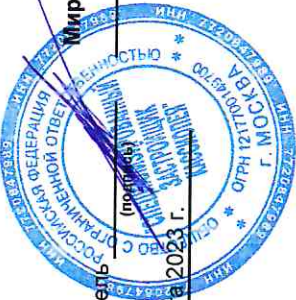


9 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	2 428	(678)	(1)	1 749

Руководитель
Мирошниченко Александр Владимирович
 (расшифровка подписи)



9 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	4 056	-	-
в том числе:				
Гарантийное удержание	5801	4 056	-	-
Выданные - всего	5810	610 111	-	-
в том числе:				
Выданное обеспечение по кредитному договору	5811	610 111	-	-

Руководитель **Мирошниченко Александр Владимирович**
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель
Мирошниченко Александр Владимирович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.



Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 составляет 10 тыс. рублей. Оплачен полностью.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ

Общее собрание участников Общества;

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Мирошниченко Александр 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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

Основным видом деятельности Организации в 2022 году являлась деятельность по Строительству жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.20). 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	
2022	2021	2022	2021
12	1	23	4

Сведения об аудитор (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 «Академия успешного бизнеса»

Сокращенное фирменное наименование: ООО "Академия успешного бизнеса"

Место нахождения: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2

Почтовый адрес: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2

ИНН: 7721573770 ОГРН: 1067761143053

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 11206025458.

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 2022 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 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

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 2022 по 31 декабря 2022 года.

9. Общество применяет электронный документооборот.

Основные элементы учетной политики Общества на 2022 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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

использования.

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: 1210 «Запасы» с подстроками «Нематериальные активы используемые в строительстве инвестиционных объектов» 2022 году составляет 8 636 тыс. руб. 2021 году составляет 2 570 тыс. руб.

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 Belorusskaya (на сайте)	02.08.2022	2 938	2 502	435
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 1	02.08.2022	300	256	44
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 2	09.08.2022	479	408	71
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya	06.04.2022	2 940	2 205	735
Компьютерная визуализация объекта МСК Белорусская ЖК	21.12.2021	2 570	1 606	964

Показатели на 31.12.2021, Единицы измерения: тыс. руб.

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость объекта,	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
Компьютерная визуализация объекта МСК Белорусская ЖК	21.12.2021	2 570		2 570

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

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

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 1210 «Запасы» с подстроками «Основные средства используемые в строительстве инвестиционных объектов» 2022 году составляет 3 189 тыс. руб. 2021 году показатель отсутствует.

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 Аура Белорусская	06.04.2022	2 460	323	2 137
Подсветка для объекта строительства	02.09.2022	747	83	664

Арендное 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;

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

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

Организация арендует земельный участок, на котором ведет строительства многоквартирного дома 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. Срок полезного использования права пользования активом определен 31 марта 2025 по сроку передачи имущества дольщикам из договора долевого участия.

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 31 марта 2025 года.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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	2022	39 545	2 193		-		11 493	39 545	13 686

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 приходуются 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: 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, 31.12.2022, тыс. руб.	Остаточная стоимость, 31.12.2021, тыс. руб.
Строительные материалы	20 375	
НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)	240 629	176 653
НДС по услугам застройщика (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым НДС видам деятельности)	21 422	1 816
Арендованное имущество	44 299	63 987
Строительство инвестиционных объектов подрядным способом, в том числе:	1 387 035	
Согласования проекта	5 565	
Аренда земли	812 427	812 427
Услуги по охране	4 303	389
Расходы по обслуживанию целевых кредитов	108	
Расходы застройщика по реализации проекта		17 635
Подготовка территории строительства.	56 240	54 189
Проценты по целевым кредитам	142 841	24 526
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	37 905	18 533
Амортизация	25 298	
Выполнение инженерно-геодезических изысканий	2 333	
СМР.	271 737	
Страховые взносы		37
Технический надзор за строительством, услуги заказчика	28 093	2 833

Аренда помещений и имущества	186	
Нематериальные активы организации, в том числе:	8 636	
Компьютерная визуализация объекта МСК Белорусская ЖК	1 606	2 570
3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya (МОП, придомовая территория)	1 659	
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya (на сайте)	2 502	
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 1	256	
Видеоролик ЖК GloraX Aura Belorusskaya для размещения в сети 2	408	
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GloraX Aura Belorusskaya	2 205	
Основные средства организации, в том числе	3 189	
Макет ЖК Аура Белорусская	388	
Оборудование Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 Aura Белорусская	2 137	
Подсветка для объекта строительства	664	
ИТОГО	1 725 584	1 175 596

Финансовые вложения

При учете финансовых вложений Организация руководствовалась:

Положением по бухгалтерскому учету ФСБУ 19/02 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. № 126н.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;

драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался. Финансовые вложения отсутствуют

Задолженность покупателей и заказчиков

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался

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».

Средства, полученные от инвесторов (участников долевого строительства), организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме «Бухгалтерский баланс» по строке 1450 «Прочие обязательства» с выделением дополнительной строки «Обязательства Застройщика по ДДУ».

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

Сумма заключенных договоров участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2021 г. составляет: 77 256 тыс. руб. на 31.12.2022 г. составляет: 879 272 тыс. руб.

Задолженность участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2021 г. составляет: 77 256 тыс. руб. на 31.12.2022 г. составляет: 879 272 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 2021 г. 886 тыс. руб. из них расходы:

- расходы будущих периодов 4 тыс. руб.
- содержание заказчика-застройщика 882 2022 г.

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

- расходы будущих периодов 172 тыс. руб.
- содержание заказчика-застройщика 261 138 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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810806000095364	4	79
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810706000095406	14 062	
Рублевый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702810977000006497	294	
Долларовый	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" 40702840606000006769		
ИТОГО		14 361	79

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

Наполнение счетов эскроу на 31.12.2021 показатель отсутствует на 31.12.2022 составляет 697 882 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 были операции по оплате услуг контрагенту через долларový счет в объеме 39 тыс. долларов, остатков по счету нет

Суммы не выбранных лимитов по договорам займов (кредитам) по состоянию на 31 декабря 2022г. 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	823 379	231 621
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	1 522 233	2 468 767
	Итого:	5 067 000	2 346 177	2 720 823

Более подробная информация по займам и кредитам приведена в разделе «Займы и кредиты»

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 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников в размере 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 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 обязательств
- 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 31.12.2022 г. Обществом не сформированы резервы по сомнительным долгам.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество 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 2022 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 строителем для участника долгового 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 31.12.2022 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	срока баланса
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Договор №3-01/06/2021 от 01.06.2021	1 522 233	121 946	27.01.2026	1410

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г.МОСКВА	Кредитный договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021	80 919	6 183	31.07.2025	1410
------------------------------------	---	--------	-------	------------	------

Общество привлекло заемные средства и по состоянию на 31.12.2021 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
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г.МОСКВА	Кредитный договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021	847 972	4 938	31.07.2025	1410
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Договор №3-01/06/2021 от 01.06.2021	6 700	4 876	01.06.2022	1510
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021		8	16.04.2022	1510
ООО "ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М"	Договор №3-15/04/2021 от 15.04.2021		5	15.04.2022	1510

Договор займа №3-01/06/2021 от 01.06.2021 между организацией и Глоракс групп на 31.12.2021 был отражен в краткосрочной задолженности, в 2022 году было заключено дополнительное соглашение об изменении сроков погашения договора 31.07.2025 данная задолженность была переведена из краткосрочной в долгосрочную.

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 составлением годовой бухгалтерской отчетностью проведена.

Вступительные и сравнительные данные

В 2022 году Обществом была внесены изменения в связи с выявленной технической ошибкой в части отражения услуг по содержанию заказчика-застройщика, ранее включенным в состав показатели строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Изменение показателей Бухгалтерского баланса

За 2021 год

Наименование	Код	Сумма, до	Корректиров	Сумма,	Причина корректировки
--------------	-----	-----------	-------------	--------	-----------------------

показателя	строки	корректиров ки, тыс. руб.	ка, тыс. руб.	после корректиров ки, тыс. руб.	
Запасы	1210	1 112 491	- 882	1 111 609	На величину услуг по содержанию заказчика-застройщика, включенных в строительство, без учета отражения право пользования актива
Прочие оборотные активы	1260	4	882	886	На величину услуг по содержанию заказчика-застройщика, включенных в строительство
Итого		1 112 495	0	1 112 495	

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.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

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.

Так как период строительства длится порядка 3 лет достоверное определение финансового результата исполнения договора в какой-то отчетный период невозможно, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесенных расходов увеличенная на 5 % (у каждого застройщика свой).

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.

Справка-расчет

Номенклатура	Сумма условного дохода застройщика					
	сумма затрат застройщика (Д20.33)	сумма затрат (Д 91.02)	Итого сумма затрат застройщика	Процент вознаграждения застройщика	сумма вознаграждения	Итого сумма УД
1	2	3	4=2+3	5	7=(5x6)/100	8=5+7
МСК_Белорусская ЖК	233 703 361,15		233 703 361,15	5,00%	11 685 168,06	245 388 529,21
ИТОГО	233 703 361,15	0,00	233 703 361,15	5,00%	11 685 168,06	245 388 529,21

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 2022 году 245 389 тыс. руб. и себестоимости 233 703 тыс. руб., управленческие расходы отсутствуют.

Застройщик несет расходы на свое содержание: заработная плата сотрудникам командировочные расходы, начисления на ФОТ, коммунальные расходы, расходы по участию в выставках, расходы на покупку основных средств и материалов и прочие расходы). Расходы на содержание застройщика формируют себестоимость по услугам застройщика. Включает прямые затраты по услугам застройщика по каждому объекту долевого строительства и общие затраты. Так как организация является специализированным застройщиком другой деятельности не ведется.

По обычным видам деятельности прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 859 тыс. руб.

Расшифровка прочих доходов	
Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

Курсовые разницы	520
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	25
Оценочные обязательства по оплате труда	1
Пени, штрафы, неустойки по хоз.договорам (принимаемые в НУ)	190
Компенсация затрат по вода и электра снабжения	1 068
Итого прочие доходы	1 805
Расшифровка прочих расходов	
Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Курсовые разницы	240
Материальная помощь	45
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	30
Госпошлины	72
Налог на имущество	336
Компенсация затрат по вода и электра снабжения	1 068
Прочие внереализационные доходы и расходы (не принимаемые)	5
Расходы на благотворительность и прочее дарение	394
Расходы на услуги банков	619
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	100
Итого прочие расходы*	2 909

V. Пояснения к Отчету о прибылях и убытках за 2022 год

Показатель	Значение показателя, тыс. руб. 2022 год	Значение показателя, тыс. руб. 2021 год
1. Выручка	245 389	18 517
2. Расходы по обычным видам деятельности	-233 703	-17 658
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	11 686	859
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате (включая дивиденды)	-1084	-412
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	10 602	447
6. Проценты к уплате		-25
7. Проценты к получению		

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-4 752	-85
9. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7+8)	5 850	337
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	5 850	337

Взаимовязка текущего налога на прибыль Организации:

Код	Показатель	Сумма, тыс. руб.
А	Прибыль до налогообложения	10 582
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	0
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	11 558
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	14 763
Е	Постоянная разница за период	50
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	0
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	-3 205
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-3 205
4	Текущий налог на прибыль	-2 477
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-5 682
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-2 116
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-10
8	Чистая прибыль (А) + (5)	4 900

Структура баланса Организации на 31 декабря 2022 года:

Величины активов организации:

- Дебиторская задолженность на 31.12.2021 99 916 тыс. руб. из них задолженность по договорам долевого участия 77 256 тыс. руб. на 31.12.2022 977 952 тыс. руб. из них задолженность по договорам долевого участия 879 272 тыс. руб.
- Запасы – 1 725 584 тыс. руб. которая состоит из

Статьи затрат	На 31.12.2022 г. Сумма, тыс. руб.
Материалы	20 375
Затраты на создание объекта недвижимости	1 387 035
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	262 050

Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	3 189
НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	8 636
Право пользования активом земельным участка	44 299
Итого	1 725 584

Одновременно, в пассиве баланса наибольший объем по строкам:

- долгосрочные заемные средства 852 910 тыс. руб.
- прочие долгосрочные обязательства 335 079 тыс. руб. которые состоит из собственных векселей в размере 257 823 тыс. руб. задолженность по договорам долевого участия 77 256 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 347 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 после отчетной даты, подлежащих отражению в отчетности, нет.

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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. 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 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
Начислено за 2021 г. управленческому персоналу, в том числе:	914
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	721
Сумма, начисленных страховых взносов	193

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием 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 места 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 операций (операций - при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	
1	ООО «ГЛЮРАКС»	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 "СПЕЦИАЛИЗ, ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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			257246	257246
	2021							Вексель выданный	11576	11576
	2021							Договор займа полученный		257246
	2022							Вексель выданный		
	2022							Договор займа полученный	75525	87102
	2022							Предоставлении права на использование ТЗ (расходный)	2950	2950
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 «БАЛТПРОДКОМ »	191014, Санкт- Петербург г, внутригородская территория муниципальный округ Литейный округ, Артиллерийская	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0				

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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, литер А, 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.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0														

			Хотьково, ул. Михеенко, дом 25, ПОМЕЩ. 10, ЛИТЕРА Д-Д1-Д2	принадлежит обществу																		
		2021													Вексель выданный	221	221					221
		2021												Договор займа полученный	226							4
		2021												Договора управления (расходный)	10627							5238
		2022												Вексель выданный								221
		2022												Договор займа полученный								4
		2022												Договора управления (расходный)	91641							332
0	1		ООО «Музей техники»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество					31.03.2021			0										
1	1		ООО «Бизант»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество					31.03.2021			0										
		2022												Договор уступки	10000							10000

2	1	ООО«СЗ Орион»	107023, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское , ул Малая Семёновская, д. 3А, стр. 3, кабинет 3	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0		
3	1	ООО«СЗ Лира»	129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул 3-я Мытищинская, д. 16, стр. 5, помещ. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0		
4	1	ООО«СЗ Антарес»	119602, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тропарево- Никулино, ул Никулинская, дом 23, корпус 1, этаж 1, помещ./ком. XII/14	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0		
5	1	ООО«СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	195273, Г.Санкт- Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	20.10.2021	0		

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

6	1	ООО «СЗ «АЛЬТАИР»	Полострово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640 194044, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Финляндский Округ, ул Менделеевская, дом 9, литера В, помещение 10-Н, комнаты/офис 34-35/302	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0			
7	1	ООО СЗ «КАПЕЛЛА»	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			
8	1	ООО «Цветение персика»	197110, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Петровский, ул	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.12.2021	0			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

9	1	АО «БРИДЖТАУН ЧАЙКА»	Большая Разночинная, дом 14, литера А, помещение 211, часть помещения №211/1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	14.12.2021	0			
0	2	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%			
1	2	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%			
2	2	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	03.03.2022	0%			
3	2	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%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

4	2	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.07.2021	0%			
5	2	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%			
		Физические лица:							
1		Андрианов Александр Николаевич		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

2	Биржин Андрей Александрович		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество..	31.03.2021	0,00%		
3	Лопатин Андрей Александрович		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%		
4	Филиппова Юлия Михайловна		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%		

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ, ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

5	Журба Александр Александрович		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество..	31.03.2021	0%			
6	Бурмистрова Наталья Александровна		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%			
7	Фищева Анастасия Леонидовна		Лицо является единоличным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

8	Нечаев Дмитрий Алексеевич		Лицо является единоличным исполнительны м органов, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%		
9	Мирошниченко Александр Владимирович		Лицо является единоличным исполнительны м органов, Генеральный директор	31.03.2021	0%		
10	Шмидт Александр Николаевич		Лицо является единоличным исполнительны м органов, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	07.04.2021	0%		

11	Шашков Андрей Владимирович		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество..	07.10.2022	0%			
12	Щичко Мария Евгеньевна		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	31.03.2021	0%			
13	Репин Сергей Валерьевич		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	01.03.2022	0%			

14	Валетчик Яна Дмитриевна		Лицо является единоличным исполнительны м органов, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество..	31.03.2021	0%			
15	Солдатенко Павел Владимирович		Лицо является единоличным исполнительны м органов, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	02.09.2021	0%			
16	Шарова Юлия Алексеевна		Лицо является единоличным исполнительны м органов, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	15.03.2022	0%			

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"

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

17	Васечкин Игорь Владимирович		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество..	31.03.2021	0%			
18	Ногтев Дмитрий Юрьевич		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	11.07.2022	0%			
19	Малькова Татьяна Сергеевна		Лицо является единственным исполнительным органом, которое аффилировано и принадлежит к одной группе лиц, к которой принадлежит Общество.	26.01.2022	0%			

2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗ. ДВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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	РФ	РФ	95	Косвенное участие через ООО "ГЛЮРАКС ГРУПП"
2	Анрианов Александр Николаевич	РФ	РФ	5	Косвенное участие через ООО "ГЛЮРАКС ГРУПП"

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.
 По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства с пользой третьих лиц отсутствуют.

Заемщик	Банк	Вид обязательства	Сумма по договору	Процентная ставка по договору	Вид обеспечения (обязанное лицо)	Обеспечение	
						Залоговая стоимость	Рыночная 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 97 800	610 013 357 97 800
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 2022 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.

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 2022 году, тыс. руб.	Сумму заключенных договоров долевого участия в 2022 году, кв.м.
1 Квартал 2022 г.	626	390
2 Квартал 2022 г.	316	160
3 Квартал 2022 г.	222	133
4 Квартал 2022 г.	271	149
Общий итог	1 434	832

Незаконченные судебные разбирательства

Незаконченные судебные разбирательства Общества, по которым Общество выступает ответчиком по состоянию на 31.12.2022 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. Руководством организации проведен анализ вероятности невыполнения застройщиком обязательств по договорам долевого участия, оценивает, что все обязательства будут выполнены вовремя и в полном объеме.

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.

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

Генеральный директор
09 марта 2023 г.



Мирошниченко Александр Владимирович

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью
67 (Шестьдесят семь) листов.
Генеральный директор
ООО «Академия успешного бизнеса»



Митюкова Э.С.

