



Общество с ограниченной
ответственностью
«Балтийская аудиторская
компания»

197101, г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр.,
д. 15, лит. А, пом. 6-Н, оф 507

Тел. +7 (812) 336 - 50 - 41
e-mail: office@baltaudit.com
www.baltaudit.com

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЛАВР»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛАВР» (далее – «Общество») (ОГРН 1207800071258), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

О.А. Рудницкая



Генеральный директор ООО «БАК»
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение.

Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 21206046508

Аудиторская организация:
ООО «БАК»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11206030590

197101, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 15,
лит. А, пом. 6Н, оф. 507

01 апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"	по ОКПО		44449758
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7816707044
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2		41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 192236, Санкт-Петербург г, Софийская ул, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 147			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "БАК"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		7825131656
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП		1027809230140

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 006 720	2 291 784	460 170
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств		2 006 720	2 291 784	460 170
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 006 720	2 291 784	460 170
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 473 125	-	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	467	-	-
	готовые к сдаче		2 472 658	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 434 668	2 431 793	195 470
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	446 864	339 264	192 854
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	5 987 804	2 092 529	2 609

	в том числе расчеты по обязательствам дольщиков		5 507 493	1 891 392	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 756	6 221	869
	в том числе: Расчетные счета	12501	396	6 221	869
	депозит		11 360	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 919 549	2 438 014	196 339
	БАЛАНС	1600	10 926 269	4 729 798	656 509

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	526	-	-
	Итого по разделу III	1300	536	10	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 342 927	2 563 409	582 194
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 853 935	1 881 099	-
	Долгосрочные займы	14102	355 924	632 757	572 036
	Проценты по долгосрочным кредитам		89 096	19 466	-
	Проценты по долгосрочным займам		43 972	30 087	10 157
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 965 783	1 891 392	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование		1 965 783	1 891 392	-
	Итого по разделу IV	1400	4 308 710	4 454 801	582 194
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 798 318	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	2 729 473	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	68 846	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	276 994	274 987	74 305
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	271 520	269 980	74 130
	Расчеты по налогам и сборам	15202	310	295	176
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	44	43	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	86	108	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	5 034	4 562	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	3 541 711	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование		3 541 711	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 617 023	274 987	74 305
	БАЛАНС	1700	10 926 269	4 729 798	656 509

Руководитель



Шергин Дмитрий Игоревич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"</u>	по ОКПО	44449758		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7816707044		
Вид экономической деятельности	<u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	283 952	194 110
	Себестоимость продаж	2120	(24 520)	(16 507)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	259 432	177 603
	Коммерческие расходы	2210	(254 952)	(171 307)
	Управленческие расходы	2220	(3 939)	(2 520)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	541	3 776
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	657	-
	Проценты к уплате	2330	(372)	(495)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(169)	(3 281)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	657	-
	Налог на прибыль	2410	(131)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(131)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	526	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	526	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шергин Дмитрий Игоревич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
44449758	
7816707044	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

по ОКЕИ

по ОКЕИ

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 2021 г.	3100	10	-	-	-	-	10
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	526	526
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	526	526
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	526	536

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	10	-	-	10
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	-	-	10
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	536	10	10



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) *ИНН 1207830017 (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"		44449758		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7816707044		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	21 932	21 214
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	21 214
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	21 932	-
Платежи - всего	4120	(2 441 872)	(1 957 682)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 436 302)	(1 926 448)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 446)	(1 497)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(99)	-
прочие платежи	4129	(2 025)	(29 737)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 419 940)	(1 936 468)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 703 999	1 941 820
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 703 999	1 941 820
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(278 524)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(278 524)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 425 475	1 941 820
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 535	5 352
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 221	869
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 756	6 221
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Шергин Дмитрий Игоревич

(расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	спилено затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) * (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	2 291 784	2 187 499	2 472 657	-	2 006 720
	5250	за 2022г.	460 170	1 831 615	-	-	2 291 784
в том числе:	5241	за 2023г.	415	206	-	-	621
	5251	за 2022г.	401	14	-	-	415
37 уч (Школа) Лаврики	5242	за 2023г.	1 042	672	-	-	1 846
	5252	за 2022г.	998	44	-	-	1 042
3 уч ЖД (Полис Лаврики Дом 2)	5243	за 2023г.	777 142	853 351	-	-	1 630 491
	5253	за 2022г.	160 582	616 560	-	-	777 142
3 уч. П (Полис Лаврики Дом 2)	5244	за 2023г.	134 872	53 424	-	-	188 296
	5254	за 2022г.	17 972	116 901	-	-	134 872
6 уч. ЖД (Полис Лаврики Дом 1)	5245	за 2023г.	1 094 779	1 102 485	2 197 264	-	-
	5255	за 2022г.	133 704	961 075	-	-	1 094 779
6 уч. П (Лаврики Дом 1) Паркинг	5246	за 2023г.	127 458	147 936	275 394	-	-
	5256	за 2022г.	14 842	112 616	-	-	127 458
7 уч. ЖД (Лаврики Дом 3)	5247	за 2023г.	13 618	14 023	-	-	27 641
	5257	за 2022г.	2 006	11 612	-	-	13 618
7 уч. П (Лаврики Дом 3) Паркинг	5248	за 2023г.	1 612	1 179	-	-	2 791
	5258	за 2022г.	309	1 303	-	-	1 612
8 уч. ЖД (Лаврики Дом 4)	5249	за 2023г.	11 667	12 759	-	-	24 426
	5259	за 2022г.	1 714	9 953	-	-	11 667
8 уч. П (Лаврики Дом 4)		за 2023г.	1 425	1 078	-	-	2 503
		за 2022г.	289	1 136	-	-	1 425
9 уч. ЖД (Лаврики Дом 5)		за 2023г.	116 080	387	-	-	116 467
		за 2022г.	115 698	382	-	-	116 080
9 уч. П (Лаврики Дом 5) Паркинг		за 2023г.	11 638	-	-	-	11 638
		за 2022г.	11 618	19	-	-	11 638

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-	-	-
в том числе:					
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Щергин Дмитрий Игоревич
(подпись) 720780001 (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Щергин Дмитрий Игоревич
 (подпись) 20780004 (расшифровка подписи)

30 марта 2024 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	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	(187 814)						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	2 761 234	(288 109)	-	-	X	2 473 125	-	2 473 125	
	5420	за 2022г.	-	-	-	187 814	(187 814)	-	-	X	-	-	-	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	9 104	(8 636)	-	-	-	467	-	467	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	24 520	(24 520)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	16 507	(16 507)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	254 952	(254 952)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	171 307	(171 307)	-	-	-	-	-	-	
Объекты готовые к сдаче	5407	за 2023г.	-	-	-	2 472 658	-	-	-	-	2 472 658	-	2 472 658	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Щергин Дмитрий Игоревич
(подпись 207830011 (расшифровка подписи))

30 марта 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего							
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	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 454 801	6 320 100	152 361	(278 924)	-	(6 340 028)	-	-	-	4 308 710	
	5571	за 2022г.	582 193	3 833 212	39 396	-	-	-	-	-	-	4 454 801	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	1 900 565	2 702 309	138 475	-	-	(2 798 318)	-	-	-	1 943 031	
	5572	за 2022г.	-	1 881 099	19 466	-	-	-	-	-	-	1 900 565	
займы	5553	за 2023г.	662 843	1 680	13 885	(278 923)	-	-	-	-	-	399 896	
	5573	за 2022г.	582 193	60 721	19 930	-	-	-	-	-	-	662 844	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
целевое финансирование	5555	за 2023г.	1 891 392	3 616 101	-	-	-	(3 541 710)	-	X	X	1 965 783	
	5575	за 2022г.	-	1 891 392	-	-	-	-	-	X	X	1 891 392	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	274 987	107 895	(105 778)	-	-	6 340 028	-	-	-	6 617 023	
	5580	за 2022г.	74 305	241 708	(41 056)	-	-	-	-	30	-	274 987	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	269 980	107 318	(105 778)	-	-	-	-	-	-	271 520	
	5581	за 2022г.	74 130	236 906	(41 056)	-	-	-	-	-	-	269 980	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	337	105	(88)	-	-	-	-	-	-	355	
	5583	за 2022г.	176	132	-	-	-	-	-	30	-	337	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	2 798 318	-	-	-	2 798 318	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	4 670	472	(22)	-	-	-	-	-	-	5 120	
	5586	за 2022г.	-	4 670	-	-	-	-	-	-	-	4 670	
целевое финансирование	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	3 541 710	-	X	X	3 541 710	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	4 729 788	6 427 995	152 361	(384 302)	-	X	-	-	-	10 925 733	
	5570	за 2022г.	656 498	4 074 920	39 396	(41 056)	-	X	-	-	-	4 729 788	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	2 751	1 845
Отчисления на социальные нужды	5630	524	347
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	280 136	188 142
Итого по элементам	5660	283 411	190 334
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	283 411	190 334

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



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2024 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	-	-	-	-	-



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) 1207650014 (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Щергин Дмитрий Игоревич
(подпись) 7287800011 (расшифровка подписи)
УЛЕТ-ПЕТЕРБУРГ

30 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		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 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Шергин Дмитрий Игоревич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
Общество с ограниченной ответственностью
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"ЛАВР" за 2023 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"** за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛАВР"** (далее – ООО "СЗ "ЛАВР"), ИНН 7816707044 зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 11.06.2020 года. Основной государственный регистрационный номер 1207800071258. Общество зарегистрировано по адресу: 192236, Санкт-Петербург г, Софийская ул, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 147. Среднесписочная численность работников составила 1 (один) человек.

Уставной капитал Общества составляет 10 000 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек).

Собственником организации является юридическое лицо.

- Общество с ограниченной ответственностью «ПОЛИС КАПИТАЛ» - 100% размер доли уставного капитала

Единоличным исполнительным органом, действующим без доверенности, является управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Полис», зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 29 ноября 2019 года, ОГРН: 1197847236498, ИНН: 7816702060, место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. – Софийская, Дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 168, с 12.12.2022 года сроком на 1 (один) год, согласно Решения № 36 Единственного участника от 06.12.2022 г, согласно договора № Л/2022 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 12.12.2022 г с 13.12.2023 года сроком на 1 (один) год, в соответствии с Решением №45 Единственного участника от 12.12.2023 г, согласно договора № Л/2023 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 13.12.2023 г;

Основным видом деятельности общества является:

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий, в том числе выполнение функций заказчика-застройщика.

Согласно разрешения на строительство на строительство № 47-RU47504307-124К-2021 выданного 15.12.2021 г, Комитетом государственного строительного надзора и

государственной экспертизы Ленинградской области, ООО "Специализированный застройщик "ЛАВР" осуществляет строительство Объекта: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной многоуровневой автостоянкой" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:4126.

Согласно разрешения на строительство на строительство № 47-RU47504307-014К-2022 выданного 21.02.2022 г, Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, ООО "Специализированный застройщик "ЛАВР" осуществляет строительство Объекта: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной многоуровневой автостоянкой" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:13190.

Подписаны кредитные договора №90-256/КЛ-21 от 08.10.2022 г и № 90-098/КЛ-22 от 27.06.2022 г с АО «Банк Дом РФ» для реализации вышеуказанных проектов.

Расчеты с участниками долевого строительства ведутся через Эскроу-счета — это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, РАСШИФРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета. А также действующие положения по бухгалтерскому учету.

Информация о составе бухгалтерской отчетности:

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к ним, включая:
- отчет об изменении капитала за 2023 год;
- отчет о движении денежных средств за 2023 год;
- пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Формирование отчета о движении денежных средств осуществлялось на основании ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Принцип составления отчета о движении денежных средств: операции признаются тогда, когда денежные средства получены или уплачены.

В отчете о движении денежных средств платежи поставщикам, связанные с исполнением обязательств по строительству объектов по договорам ДДУ, отражаются с учетом НДС (так как Организация не принимает к вычету НДС, связанный со строительством по договорам ДДУ).

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07). Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

Способы оценки основных средств

Учет основных средств, начиная с 2022 года, осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 N 204н.

К основным средствам относятся активы со сроком полезного использования больше года, стоимостью более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности и способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Если стоимость основного средства не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных средств, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п.4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом.

Начисление амортизации объекта основного средства начинается с месяца, следующего, после даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

В течение срока полезного использования начисление амортизации по объектам основных средств не приостанавливается (в том числе при простое или временном прекращении использования основного средства), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта основного средства.

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких основных средств относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время срока полезного использования.

Основные средства в организации отсутствуют.

Учет аренды

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Обязательство по аренде учитывается на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей.

Приведенная стоимость арендных платежей равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой организация может получить заем на сопоставимый срок. По этой ставке ежемесячно начисляются проценты на остаток обязательства и уменьшается текущий платеж.

Размер ставки дисконтирования устанавливается приказом руководителя.

Объекты имущества, переданные в аренду, квалифицируются как предметы операционной аренды. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

В Организации отсутствуют договоры аренды сроком более 12 месяцев.

Учет запасов

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п.п.2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Согласно п.28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Резерв по запасам создается по каждой единице запасов. В 2023 году и в 2022 году обесценение запасов не установлено, резервы не создавались.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Дебиторская и Кредиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками;
- авансы выданные;
- прочая дебиторская задолженность.

Авансы, выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской

задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные;
- займы;
- прочая кредиторская задолженность.

Авансы, полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, включая НДС, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Таблице 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Порядок признания выручки и расходов общества. Расшифровка отдельных строк бухгалтерской отчетности.

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах (п. 2 ст. 249 НК РФ). Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ стоимость услуг застройщика в цене договора с 30 июля 2017 года не выделяется. В связи с этим предполагается, что доход застройщика должен определяться исходя из стоимости объекта строительства, определенной в договоре (без учета НДС), на дату передачи готового объекта строительства дольщику по акту приемки-передачи (п. 1 ст. 248, п. 3 ст. 271 НК РФ). Одновременно в расходах учитывается налоговая себестоимость объекта строительства, сформированная из прямых расходов застройщика (ст. 318, 319 НК РФ). Положения п. 17 ст. 270 НК РФ в данном случае не применяются.

Вознаграждение Застройщика за оказанные услуги дольщикам по строительству объекта признается в размере понесенных затрат, указанных в п. 2.8.1 и п.2.8.2, в том налоговом периоде, в котором данные расходы списываются на счета 90.07.1 и 90.02.1.

Расходы по рекламе и получению агентского вознаграждения собираются на счете 44 «Расходы на продажу» в разрезе субсчетов, а в конце отчетного (налогового) периода списываются на счет 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности не облагаемой ЕНВД».

Расходы застройщика на собственное содержание собираются на счете 20(26) «Общехозяйственные расходы», а в конце отчетного (налогового) периода списываются на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности не облагаемой ЕНВД».

Признано вознаграждения, за оказанные услуги дольщикам строительства объекта за 2023 год на возмещение затрат, не вошедших в сводно-сметный расчет

– 283 952 389,94 руб.

Затраты застройщика, не вошедшие в сводно-сметный расчет за 2023 год составили :

Таблица № 1

Наименование показателей	Сумма,руб.
Агентское вознаграждение	166 673 487,46
Аренда офиса	346 800,00
Аудиторские услуги	289 000,00
Вознаграждение за осуществление УО полномочий	520 258,06

Затраты на оплату труда, страховые взносы	3 274 601,53
Оказание услуг (общехоз.)	4 200 000,00
Оказание услуг (юридич.)	4 200 000,00
Оказание услуг по ведению бухг и налог учета	4 200 000,00
Оказание услуг по работе с клиентами заказчика	11 400 000,00
Право использования Товарного знака	2 061 446,70
Проценты по займу	371 730,00
Прочие	77 403,33
Расходы на продажу	24 828 825,02
Расходы на услуги банков	164 218,04
Регистрация ФРС	4 309 375,00
Субсидия для возмещения недополученных доходов по банкам	57 035 244,80
ИТОГО	283 952 389,94

В связи с тем, что в 2024 году ожидается ввод объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной многоуровневой автостоянкой" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мурынское городское поселение, город Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:4126» в эксплуатацию Организация в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. отразила в составе краткосрочных активов и обязательств:

- затраты на строительство (запасы – стр. 1210);
- целевое финансирование по ДДУ (прочие обязательства – стр.1550);
- задолженность по кредитному договору (заемные средства- стр. 1510).

Порядок учета кредитов и займов полученных

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Организация учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности, на срок более 12 месяцев – долгосрочной.

Задолженность по кредитам и займам отражается в финансовой отчетности на конец отчетного периода в суммарной оценке - основной долг и начисленные к уплате проценты.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, отражаются в составе текущих операционных расходов и принимаются к учету в том периоде, в котором они осуществлены. К дополнительным затратам, связанным с получением займов и кредитов, относятся расходы на оплату юридических и консультационных услуг, оформление документов, страховые взносы, расходы на проведение оценки и экспертизы и т.п.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2023 г. составляют:

Таблица № 2

Наименование кредитора	№№ договора	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения***
Банк ДОМ.РФ АО	КД №90-098/КЛ-22 (уч.3)	1 853 935 208,67	89 096 321,05	31.03.2026
Банк ДОМ.РФ АО	КД №90-256/КЛ-21(уч.6)	2 729 472 622,00	68 845 704,23	31.09.2025
ООО "МегаСтрой"	МС-Л/03/07/2020	3 000 000,00	375 379,53	31.03.2025
ООО "МегаСтрой"	МС-Л/12/04/2021	1 500 000,00	171 369,96	30.03.2026
ООО "МегаСтрой"	МС-Л/14/09/2021	1 000 000,00	99 739,75	31.12.2025
ООО "МегаСтрой"	МС-Л/21/06/2021	3 094 000,00	332 313,72	30.09.2026
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-3	250 000,00	0,00	01.08.2027
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-3/КД	23 106 300,62	0,00	01.08.2027
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-37/ШК/ЗАВ	738 460,50	0,00	01.08.2027
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-38/ДОУ/ЗАВ	226 764,00	0,00	01.08.2027
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-7/НПО-СЗЛ	579 600,00	0,00	01.08.2027
ООО "ПОЛИС КАПИТАЛ"	ПК/ЛАВР/Л-8/НПО-СЗЛ	508 200,00	0,00	01.08.2027
ООО "Полис-Групп"	П-Г/ЛАВР	284 000 000,00	42 992 893,72	15.06.2026
ООО "Полис-Групп"	П-Г/СЗ-ЛАВР/КД	22 000 000,00	0,00	30.03.2026
ООО "Полис-Групп"	П-Г/СЗ-ЛАВР/АД-ЗУ	15 920 262,13	0,00	30.03.2026
Итого		4 939 331 417,92	201 913 721,96	

В связи с тем, что Организация планирует ввести в эксплуатацию объект «Многokвартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной многоуровневой автостоянкой" по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриновское городское поселение, город Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:4126» в 2024 году, то принято решение кредитные обязательства по договору КД №90-256/КЛ-21 (Банк ДОМ.РФ АО) в сумме 2 729 472 622,00 руб., а также проценты в сумме 68 845 704,23 руб. отразить в краткосрочных обязательствах (ожидается раскрытие счетов-эскроу и погашение кредита в 2024 году).

Изменения в учетной политике

В учетную политику на 2023 изменения не вносились.

Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н утвержден Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы». Указанный стандарт обязателен к применению, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

При этом организации могут принять решение о применении данного стандарта до указанного срока. Общество приняло решение применять указанный стандарт с 01.01.2024г. начиная с бухгалтерской отчетности за 2024 год

3. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество, могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, которые участвуют в совместной деятельности.

ООО «Полис Капитал» (100 % участник Общества) предоставил долгосрочные займы, информация о которых представлена в Таблице № 2.

ООО «Бизнес Полис» (единоличный исполнительный орган) оказывает услуги по договорам управления. Стоимость услуг составляет 1230,0 тыс. руб. в мес. Задолженность Организации на 31.12.2023 составляет 4 001,032 тыс. руб.

4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. N 56н) нет.

5. ИНЫЕ СОБЫТИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАСКРЫТИЮ

В 2023 года Общество осуществляло свою хозяйственную деятельность в условиях проведения специальной военной операции на территории Украины и дальнейшего расширения санкций властями США, Великобритании и ЕС против некоторых российских официальных лиц, компаний, государственных органов, включая Центральный Банк России.

Общество подтверждает, что выявленные события не оказали негативного влияния на текущее финансовое положение Общества. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Государственная помощь в 2023 году и в 2022 году отсутствовала. Условные факты хозяйственной жизни в 2023 году и в 2022 не установлены.

Общество не участвует в судебных делах и претензионных разбирательствах, которые могут оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год, закончившийся 31 декабря 2023 года, включительно, а также на

перспективы осуществления деятельности в течение ближайших 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО "Бизнес Полис" ООО "ЛАВР"
30 марта 2024 г



Шергин Д.И.

Итого в настоящем документе
прошито и пронумеровано

41 (Сорок один) листа (ов)

Генеральный директор
ООО «БАК»


Рудницкая О.А.

