

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» (ОГРН 1177847399014, 194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### *Прочие сведения*

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, был проведен другим аудитором Обществом с ограниченной ответственностью «Аудиторское Агентство» (ОПНЗ 11606066706), который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 10 апреля 2023 года.

### ***Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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

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

Участники аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Буланцов Михаил Владимирович,  
действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»  
на основании доверенности № 13 от 8 ноября 2022 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 22006024841)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРС-АУДИТ»,  
ОГРН 1027810265449,  
197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб, д. 20 литера А, офис 801 помещ. 2,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006017954

09 апреля 2024 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"</b>	по ОКПО	20852194	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804611980	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	<b>194354, Санкт-Петербург г, пр-кт Северный, д. 4, к. 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, офис 22</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АВЕРС-АУДИТ"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7826041116	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027810265449	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
8	Нематериальные активы	1110	-	37	44
8	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	37	44
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	10	10	-
3.4	в том числе:				
	Участие в УК Российских организаций	11701	10	10	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	334	-	5 874
	в том числе:				
	Строительство инвестиционных объектов	11901	-	-	5 874
11.5	Расходы будущих периодов	11902	334	-	-
	Итого по разделу I	1100	344	47	5 918
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Запасы	1210	816 599	373 046	21 725
3.1	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	-	764	2 772
3.1	Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	12102	816 599	372 282	18 953
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-

3.2	Дебиторская задолженность	1230	35 397	8 753	131 921
	в том числе:				
3.2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	33 153	5 976	9 983
3.2	Расчеты по налогам и сборам	12302	2 104	-	86
3.2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	-	781	116 231
3.2	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12304	140	1 996	5 621
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	303 000	580 000
	в том числе:				
3.4	Депозитные счета	12401	-	303 000	580 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 536	376	4 756
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 536	376	4 756
11.5	Прочие оборотные активы	1260	47	45	47
	в том числе:				
11.5	Расходы будущих периодов	12601	47	45	47
	Итого по разделу II	1200	853 579	685 220	738 449
	<b>БАЛАНС</b>	1600	853 923	685 267	744 367

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	160 100	160 100	160 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79 136	74 909	21 479
	Итого по разделу III	1300	239 236	235 009	181 579
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.6	Заемные средства	1410	243 147	-	-
	в том числе:				
3.6	Долгосрочные кредиты	14101	73 934	-	-
3.6	Долгосрочные займы	14102	154 500	-	-
3.6	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	-	-
3.6	Проценты по долгосрочным займам	14104	14 713	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
9	Прочие обязательства	1450	-	600	9 343
	Итого по разделу IV	1400	243 147	600	9 343
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.2	Заемные средства	1510	-	110 143	105 829
	в том числе:				
3.2	Краткосрочные займы	15101	-	101 500	101 500
3.2	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	8 643	4 329
3.2	Кредиторская задолженность	1520	370 461	329 828	437 374
	в том числе:				
3.2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	369 864	312 192	436 516
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
3.2	Расчеты по налогам и сборам	15203	51	17 563	711
3.2	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	67	35	43
3.2	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	120	38	104
3.2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	359	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
10	Оценочные обязательства	1540	479	367	405
	в том числе:				
10	Оценочные обязательства по оплате отпусков работников	15401	479	367	405
9	Прочие обязательства	1550	600	9 320	9 837
	Итого по разделу V	1500	371 540	449 658	553 445
	<b>БАЛАНС</b>	1700	853 923	685 267	744 367



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"</b>	по ОКПО	<b>20852194</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7804611980</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	1 286	2 601
4.2	Себестоимость продаж	2120	(764)	(2 008)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	522	593
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(198)	(4 970)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	324	(4 377)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	8 878	44 314
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	2 297	86 896
4.3	Прочие расходы	2350	(6 215)	(864)
	в том числе:		-	-
			-	-
4.4	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 284	125 969
4.4	Налог на прибыль	2410	(1 057)	(25 323)
	в том числе:			
4.4	текущий налог на прибыль	2411	(1 057)	(25 323)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.5	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 227	100 646

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	-	-
3.5	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 227	100 646
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЗ"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2023
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	160 100	-	-	-	21 479	181 579
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	100 646	100 646
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	100 646	100 646
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	-	-	-	-	(47 216)	(47 216)
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	(47 216)	(47 216)

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	160 100	-	-	-	74 909	235 009
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 227	4 227
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 227	4 227
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	160 100	-	-	-	79 136	239 236

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	239 236	235 009	181 579



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
20852194		
780461980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 940	2 464
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 075	2 208
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат авансов от поставщиков	4114	1 273	-
прочие поступления	4119	1 592	256
Платежи - всего	4120	(446 225)	(285 304)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(419 144)	(272 951)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 174)	(3 494)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(20 407)	(8 636)
иные налоги и сборы в бюджет	4125	(270)	(165)
прочие платежи	4129	(2 230)	(58)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(440 285)	(282 840)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	314 511	325 686
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	303 000	277 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 655	43 455
прочие поступления	4219	1 856	5 231
Платежи - всего	4220	-	(10)
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	-	(10)
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	314 511	325 676

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	126 934	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	126 934	-
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	-	(47 216)
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	-	(47 216)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	126 934	(47 216)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 160	(4 380)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	376	4 756
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 536	376
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»,  
включая краткий обзор основных положений  
учетной политики**

**ЗА 2023 ГОД**

# 1 Общие сведения

## 1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
Сокращенное название:	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ИНН:	7804611980
ОГРН:	1177847399014
Государственная регистрация:	12.12.2017 года
Юридический адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Почтовый адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Телефон / факс:	+7 (812) 627-02-44

## 1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2023 года	7 человек
По состоянию на 31 декабря 2022 года	5 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	6 человек

## 1.3 Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## 1.4 Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО «АВЕРС-АУДИТ»
Юридический адрес:	197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Почтовый адрес:	197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Телефон / факс:	(812) 425-85-85
Членство в СРО аудиторов:	Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Регистрационный номер в СРО:	12006017954

## 1.5 Исполнительные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Участники Общества по состоянию на конец отчетного периода указаны в таблице 1:

Таблица 1

ФИО	Доля в УК Общества, в %
1. ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	51
2. Смирнов Николай Викторович	49

По решению участников Общества (протокол внеочередного Общего собрания участников №8 от 15.06.2021 года) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Глушков Игорь Владимирович на срок 5 лет до 15.06.2026 года.

## 1.6 Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств Общество по состоянию на конец отчетного периода не имеет.

## 1.7 Дочерние и зависимые общества

Перечень компаний, которые признаются Обществом дочерними и зависимыми обществами, приведен ниже в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Доля участия, %
1	ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ»	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, кор.1, лит.А, пом.6Н, офис 15	100

По решению единственного участника ООО «СОЦСТРОЙ» переименовано в ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ» о чем внесена запись в ЕГРЮЛ 2237801423760 от 09.06.2023г.

## 1.8 Принципы формирования бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», в соответствии с Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора №28-12/2022 от 28.12.2022 года, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

## 1.9 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

По итогам 2023 года Обществом была произведена годовая инвентаризация согласно Приказу генерального директора от 05.12.2023 года №0512/2023.

## 2 Учетная политика

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

### 2.1 Основные средства

Учет основных средств регламентируется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

Общество согласно п.5 ФСБУ 6/2020 не применяет настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 настоящего Стандарта, но имеющих стоимость ниже установленного лимита в 100 000,00 (Сто тысяч) рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения активов стоимостью ниже установленного лимита в 100 000,00 (Сто тысяч) рублей на забалансовых счетах.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

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

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

## **2.2 Капитальные вложения в основные средства**

Учет вложений в основные средства регламентируется ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н. Общество не применяет ФСБУ 26/2020 согласно п.3, ввиду того, что деятельность Общества предусматривает строительство объектов недвижимости предназначенных для продажи.

## **2.3 Учет аренды**

При получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества формирование информации в бухгалтерском учете регламентируется ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 года № 208н.

В соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018 Общество не создает предмет аренды, так как срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды и:

- а) 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;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

## **2.4 Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов регламентируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальные активов», утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 года № 153н.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. По нематериальным активам с неопределённым сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности.

## **2.5 Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений регламентируется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 года №126н.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

В целях обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением финансовых вложений единица бухгалтерского учета определяется по видам финансовых вложений одна ценная бумага, один договор депозита.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются по строке 1170 «Финансовые вложения» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

## 2.6 Учет договоров участия в долевом строительстве

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные Обществом при строительстве Объектов, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Для отражения расчетов с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») заключенным до 2023 года применялся счет 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия», аналитический учет на котором организован в разрезе контрагентов, договоров, номенклатуры. На дату государственной регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается вся сумма долевого участия, предусмотренная договором (Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1), а также формировался забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами». Поступление денежных средств по ДДУ отражались по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со счетом 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

При получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту долевого строительства (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов, на которые в процессе строительства, до постановки на кадастровый учет Объекта, были заключены ДДУ и сформированы обязательства по передаче дольщикам. Объекты недвижимости по которым не сформированы обязательства по передаче дольщикам предназначаются для регистрации в собственность застройщика и продажи.

На дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства дольщиком производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» и формируется финансовый результат от передачи объекта долевого строительства. Если после списания формируется сальдо по К-ту 86.33.1 – экономия, списывается в К-т 90.01.1 «Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта», если формируется сальдо по Д-ту 86.33.1 – перерасход, списывается в Д-т 91.02 «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные после ввода Объекта в эксплуатацию, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

В бухгалтерской отчетности остаток целевого финансирования по счету 86.33.Х, в зависимости от срока, раскрывается как краткосрочные обязательства не более 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V пассива Бухгалтерского баланса и как долгосрочные обязательства более 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV пассива Бухгалтерского баланса.

Сальдо по счету 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» отражается по строке 12304 «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» раздела II актива Бухгалтерского баланса. Сальдо по счету 08.33.Х отражается по строке «Строительство инвестиционных объектов, основных средств» раздела II актива Бухгалтерского баланса.

Денежные средства дольщиков, зачисленные на счета эскроу в счет оплаты цены ДДУ, заключенных после 01.01.2023 года, учитываются Обществом на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)», в разрезе контрагентов и договоров. Данное обстоятельство обусловлено требованием законодательства, предусматривающего применение счетов эскроу при расчетах с дольщиками по ДДУ. Счета эскроу открываются на имя дольщиков и подлежат раскрытию в пользу Застройщика после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Проводка Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1 не формируется, забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами» не ведется.

## 2.7 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика при строительстве объектов жилых и нежилых зданий. Период строительства определяется с момента начала подготовительных работ и до момента ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, под операционным циклом понимается период времени (количество дней) с момента поступления сырья и материалов на склад до момента получения оплаты за реализованную продукцию. Строительство многоэтажного жилого дома является деятельностью с операционным циклом свыше 12 месяцев.

Общество не применяет настоящий Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Для обеспечения надлежащего контроля за сохранностью, наличием и движения инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тары и других аналогичных запасов, а также переданных в производство (эксплуатацию) запасов, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших запасов в течение данного периода. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»).

При строительстве инвестиционного объекта, в случае если Общество занимается только одним видом деятельности, с отчетного периода в котором получено разрешение на строительство объекта все управленческие расходы учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика».

Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов

Общество обязано создавать резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

## 2.8 Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным займам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным займам, использованным на строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным займам включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

## 2.9 Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения функций застройщика долевого строительства (Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта);
- реализации готовой продукции (продажа машино-мест);

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с получением процентов, списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

## 2.10 Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат/выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## **2.11 Расчеты по налогу на прибыль**

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог, рассчитанный в соответствии с требованиями Главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году – 20 %.

## 2.12. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется один раз в год на 31 декабря по организации в целом по следующей методике расчета:

где  $ОценОбяз$  - величина оценочного обязательства организации на 31 декабря и является суммой Резерв отпусков и Резерва страховых взносов;

- $Резерв отпусков = K \times ЗПср$
- $Резерв страховых взносов = K \times ЗПср \times C$
- $ОценОбяз = Резерв отпусков + Резерв страховых взносов$

$K$  - общее количество не использованных всеми сотрудниками календарных дней отпуска за период с начала работы, по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

$ЗПср$  - средневзвешенная заработная плата по всем сотрудникам организации в целом, исчисленная по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней (средневзвешенной) заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922;

$C$  - суммарная ставка страховых взносов, применяемая к выплатам всех сотрудников с 1-го числа следующего месяца в процентах;

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

## 3 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### 3.1 Запасы

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» составляет 816 599 тыс. рублей, в том числе по строке 12102 «Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)» 816 599 тыс. рублей, из них 559 тыс. рублей по строительству объекта ЖК «Рыбацкая гавань» (себестоимость машино-места не переданного по условиям ДДУ), 810 460 тыс. рублей по строительству жилого дома по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова д.15, корпус 2, лит. А и 5 580 тыс. рублей по строительству совмещенного объекта образования.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов, утвержденному приказом генерального директора от 30.12.2020 года №3012/2020-1 определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

За период деятельности Общества 2021-2023 годы резерв под обесценение запасов не создавался, так как фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость продажи запасов, находящихся на балансе организации.

По состоянию на 31.12.2023 года авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные в связи с приобретением (созданием) запасов отсутствуют, запасы в залоге отсутствуют.

Наличие и движение запасов за период 2022-2023 годы представлено в таблице 3

Таблица 3

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступило	выбыло		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себестоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	2023г	373 046	-	373 046	456 594	(13 041)	-	816 599	-	816 599
	2022г	21 725	-	21 725	362 777	(11 456)	-	373 046	-	373 046
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2022г	-	-	-	4	(4)	-	-	-	-
Готовая продукция	2023г	764	-	764	-	(764)	-	-	-	-
	2022г	2 772	-	2 772	-	(2 008)	-	764	-	764
Товары для перепродажи	2023г	-	-	-	139	(139)	-	-	-	-
	2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	2023г	372 282	-	372 282	456 455	(12 138)	-	816 599	-	816 599
	2022г	18 953	-	18 953	362 773	(9 444)	-	372 282	-	372 282

### 3.2 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные займы, предоставленные другим Обществом.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов в обычном порядке.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с сумм предварительной оплаты поставщикам (кредитовое сальдо — субсчет 76 «НДС с авансов поставщикам»).

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

По строке 12304 «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» раздела II Бухгалтерского баланса отражается задолженность дольщика перед Обществом. На конец отчетного периода дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве составляет 140 тыс. рублей, на конец 2022 года – 1 996 тыс. рублей, на конец 2021 года – 5 621 тыс. рублей.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице 4

Таблица 4

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	8 753	-	158 346	-	(133 582)	-	-	-	-	1 880	35 397	-
	за 2022г.	131 921	-	2 564	-	(125 840)	-	-	-	108	-	8 753	-
в том числе: Авансы выданные	за 2023г.	5 976	-	158 121	-	(130 944)	-	-	-	-	-	33 153	-
	за 2022г.	9 983	-	2 560	-	(6 567)	-	-	-	-	-	5 976	-
Прочая	за 2023г.	2 777	-	225	-	(2 638)	-	-	-	-	1 880	2 244	-
	за 2022г.	121 938	-	4	-	(119 273)	-	-	-	108	-	2 777	-
Итого	за 2023г.	8 753	-	158 346	-	(133 582)	-	-	X	-	1 880	35 397	-
	за 2022г.	131 921	-	2 564	-	(125 840)	-	-	X	108	-	8 753	-

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблице 5

Таблица 5

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	228 434	14 713	-	-	-	-	-	243 147
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	за 2023г.	-	73 934	-	-	-	-	-	-	73 934
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	за 2023г.	-	154 500	-	-	-	-	-	-	154 500
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2023г.	-	-	14 713	-	-	-	-	-	14 713
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	439 971	449 523	1 064	(521 977)	-	-	-	1 880	370 461
	за 2022г.	543 203	329 508	4 314	(437 162)	-	-	108	-	439 971
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г.	312 192	448 914	-	(391 242)	-	-	-	-	369 864
	за 2022г.	436 516	312 193	-	(436 517)	-	-	-	-	312 192
расчеты по налогам и взносам	за 2023г.	17 563	87	-	(19 479)	-	-	-	1 880	51
	за 2022г.	711	16 764	-	(20)	-	-	108	-	17 563
займы	за 2023г.	110 143	-	1 064	(111 207)	-	-	-	-	-
	за 2022г.	105 829	-	4 314	-	-	-	-	-	110 143
прочая	за 2023г.	38	455	-	(14)	-	-	-	-	479
	за 2022г.	104	-	-	(66)	-	-	-	-	38
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	за 2023г.	35	67	-	(35)	-	-	X	X	67
	за 2022г.	43	551	-	(559)	-	-	X	X	35
Итого	за 2023г.	439 971	677 957	15 777	(521 977)	-	X	-	1 880	613 608
	за 2022г.	543 203	329 508	4 314	(437 162)	-	X	108	-	439 971

Общество не имеет на конец отчетного периода просроченной дебиторской либо кредиторской задолженности.

### 3.3 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и составляет на 31.12.2023 года 160 100 тыс. рублей.

Согласно уставу Общество может формировать резервный и иные фонды, однако по состоянию на отчетную дату такая необходимость отсутствовала.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

На конец отчетного периода размер нераспределенной прибыли составляет 79 136 тыс. рублей.

Общество вправе ежеквартально принимать решения о распределении своей чистой прибыли, в том числе направлять ее на выплату дивидендов участникам Общества.

В ноябре 2023 года учредители Общества заключили договор залога доли в уставном капитале Общества в обеспечение исполнения обязательств перед Банком ВТБ (ПАО) по кредитному соглашению. Лист записи ЕГРЮЛ 2237803231422 от 24.11.2023г.

### 3.4 Финансовые вложения

Общество в отчетном периоде размещало свободные денежные средства на банковских вкладах (депозитах). Вклады размещались в рублях РФ. Процентные ставки по вкладам в рублях составили от 5,27% до 10,10 % годовых. Срок размещения депозитов 14 (четырнадцать) календарных дней.

На конец отчетного периода Общество не имеет действующих договоров банковского вклада (депозита), сальдо по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II Бухгалтерского баланса, в том числе по строке 12401 «Депозитные счета» отсутствует. На конец 2022 года сальдо по строке 12401 «Депозитные счета» составляло 303 000 тыс. рублей, на конец 2021 года – 580 000 тыс. рублей.

По состоянию на конец отчетного периода Общество имеет долгосрочные финансовые вложения в виде участия в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ» в размере 10 тыс. рублей строка 1170 актива Бухгалтерского баланса. А также сальдо по счету 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в размере 19 069 тыс. рублей, таким образом отражаются гарантийные удержания по договорам с ООО «Технополис» в размере 4 563 тыс. рублей и ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ» в размере 14 506 тыс. рублей.

### 3.5 Капитал и резервы

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 160 100 тыс. рублей

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году чистая прибыль Общества составила 4 227 тыс. рублей, в предыдущем году – 100 646 тыс. рублей, что отражено по строке 2400 Отчета о финансовых результатах. Совокупный финансовый результат периода составляет за 2023 год 4 227 тыс. рублей и за 2022 год – 100 646 тыс. рублей и отражается по строке 2500 Отчета о финансовых результатах.

### 3.6 Заемные средства

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по процентным займам и кредитам полученным, в общей сумме 243 147 тыс. рублей строка 1410 «Заемные средства» раздел IV «Долгосрочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса.

Займы получены от Смирнова Н.В. по следующим договорам:

- договор займа №28/12/2020 от 28.12.2020 года под 10% годовых в сумме 152 000 тыс. рублей со сроком погашения 31.12.2027 года, сумма недополученных средств отсутствует;
- договор займа №15/12/2023 от 15.12.2023 года под 10% годовых в сумме 2 500 тыс. рублей со сроком погашения 31.12.2027 года, сумма недополученных средств - 17 500 тыс. рублей.

Сальдо по указанным займам отражено по строке 14102 «Долгосрочные займы» в размере 154 500 тыс. рублей, а задолженность по причитающимся к уплате процентам по этим займам в размере 14 713 тыс. руб. по строке 14104 «Проценты по долгосрочным займам» раздела IV «Долгосрочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса.

В отчетном году Обществом заключено кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) с общей величиной кредитной линии 2 065 800 тыс. рублей, в том числе не более 1 648 800 тыс. рублей по проектному финансированию затрат на строительство жилого дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А и не более 417 000 тыс. рублей по финансированию затрат на строительство совмещенного объекта образования на 190 мест (школа на 100 мест и ДОУ на 90 мест) и объектов транспортной инфраструктуры (создание проезда от ул. Лермонтова вдоль земельного участка с кадастровым номером 78:40:0009019:1229 и капитальный ремонт участка Огородной улицы от дома №16 (ориентировочно) до ул. Юных Пионеров) во исполнение решения, принятого на заседании Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга 14.10.2022 (Протокол №11). Срок погашения (возврата кредита) 30 июня 2027 года.

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по кредиту в размере 73 934 тыс. рублей строка 14101 «Долгосрочные кредиты», за декабрь 2023 года проценты Банка составили 294 рубля. Сумма недополученного кредита составляет 1 991 866 тыс. рублей.

## 4 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### 4.1 Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) приведена ниже в таблице 6:

Таблица 6

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта	370	393
Продажа машино-мест ЖК Рыбацкая гавань	917	2 208
<b>Итого</b>	<b>1 286</b>	<b>2 601</b>

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

### 4.2 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице 7:

Таблица 7

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Себестоимость продаж</b>	<b>764</b>	<b>2 008</b>
в том числе:		
Себестоимость машино-мест ЖК Рыбацкая гавань	764	2 008
<b>2. Управленческие расходы в том числе:</b>	<b>198</b>	<b>4 970</b>
Услуги аудита	120	0
Налог на имущество	45	0
Расходы на оплату труда сотрудников	0	2 664
Взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	0	517
Резерв на оплату отпусков	0	188
Расходы на услуги (информационно-консультационные, обучение, тех. поддержка, аренда офиса, членские взносы, страхование)	0	1 368
Прочие управленческие расходы	33	233
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>198</b>	<b>6 978</b>

#### 4.3 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже в таблице 8:

Таблица 8

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	8 878	44 314
Прочие внереализационные доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков, возмещение за понесенные расходы)	2 158	86 896
Реализация прочего имущества	139	0
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>11 175</b>	<b>131 210</b>

За отчетный период проценты от размещения депозитов в банках составили 8 878 тыс. рублей, прочие внереализационные доходы, а именно сдача в аренду части земельного участка, включая переменную плату (возмещение потребленной электроэнергии) составили 2 158 тыс. рублей.

Прочие расходы представлены следующими статьями в таблице 9:

Таблица 9

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы, связанные с реализацией объектов строительства (недвижимости), понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	5 626	91
Расходы, связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения	0	646
Расходы на услуги банков	91	47
Реализация прочего имущества (себестоимость)	139	0
Прочие внереализационные расходы	359	80
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>6 215</b>	<b>864</b>

#### 4.4 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Таблица 10

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	5 284	125 969
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный (доход) расход по налогу на прибыль	1 057	25 194
4. Постоянный налоговый расход	-	129
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	1 057	25 323
6. Отложенный налог на прибыль	-	-
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7. Прочее	-	-
<b>8. Текущий налог на прибыль</b>	<b>1 057</b>	<b>25 323</b>

В отчетном налоговом периоде в учете у Общества не возникало ни временных ни постоянных разниц. Текущий налог на прибыль равен условный расход по налогу на прибыль - условный доход по налогу на прибыль, то есть 1 755 тыс. рублей - 698 тыс. рублей = 1 057 тыс. рублей.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 5 284 тыс. рублей, в предыдущем году – 126 614 тыс. руб.

#### 5 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 591 845 тыс. рублей, за предыдущий год - 384 167 тыс. руб.

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 49 213 тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 542.632 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

В отчете о движении денежных средств размещение и возврат банковских вкладов (депозитов) в отчетном году отражено свернуто по строке 4213, в Бухгалтерской отчетности за 2022 год было показано развернуто, размещение по строке 4223, возврат по строке 4213. Проценты по банковским вкладам отражаются по строке 4214. Платежи поставщиками и подрядчикам осуществляемые в процессе строительства в отчетном году отражены по строке 4121, в Бухгалтерской отчетности за 2022 год были показаны по строке 4225 Отчета о движении денежных средств.

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4129 в размере 232 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4119 в размере 208 тыс. руб.;

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки, что указано в таблице 11:

Таблица 11

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Прочие поступления от текущих операций</b>	<b>1 592</b>	<b>256</b>
в том числе:		
Возврат выданных беспроцентных займов	692	-
НДС	-	208
Возврат от поставщика, ошибочные платежи	900	48
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	<b>(2 230)</b>	<b>(58)</b>
в том числе:		
НДС	(232)	-
Услуги банка	(91)	(47)
Членские взносы		(7)
Беспроцентный займ	(688)	(4)
Возврат ошибочных платежей	(900)	-
Выплаты подотчетному лицу	(319)	-
<b>Прочие поступления от инвестиционных операций</b>	<b>1 856</b>	<b>5 231</b>
в том числе:		
Целевое финансирование по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая гавань (подземный гараж)	1 856	4 931
Возврат поставщика объект Красное Село	-	300
<b>Прочие платежи по инвестиционным операциям</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
в том числе:	-	-
<b>Прочие поступления от финансовых операций</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
в том числе	-	-
<b>Прочие платежи по финансовым операциям</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
в том числе	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 218</b>	<b>5 429</b>

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в разделе 6 Пояснений.

## 6 Связанные стороны

### 6.1 Перечень связанных сторон

По состоянию на конец отчетного периода в таблице 12 представлен бенефициарный владелец Общества, в таблице 13 связанные стороны.

Таблица 12

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Смирнов Николай Викторович Гражданство РФ	100%

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
1. Основное хозяйственное общество			
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	Лицо, владеющее долей (акциями) в уставном капитале более 50%	51	Деятельность заказчика-застройщика
2. Дочерние хозяйственные общества			
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов	100	Деятельность заказчика-застройщика
3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества			
Смирнов Николай Викторович	Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов	49	-
4. Зависимые хозяйственные общества			
отсутствуют	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов		
5. участники совместной деятельности			
отсутствуют	-	-	-
6. Другие связанные стороны			
ООО «Технополис»	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, члены совета директоров Общества	-	Строительство жилых и нежилых зданий

## 6.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств, представлены в таблице 14.

Таблица 14

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 год			Данные за 2022 год		
		Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г.
1. Основное хозяйственное общество							
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	-	-	-	-	24 080	Выплата дивидендов	0
Смирнов Н.В.	Получение займов	53 000	Возврат до 31.12.2027 года	154 500	23 136	Выплата дивидендов	0
2. Дочерние хозяйственные общества							
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Выдан беспроцентный займ	688	Возврат до 30.11.2023 года	692	4	Возврат до 30.11.2023 года	4
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Возврат беспроцентного займа	692	Возврат произведен 29.09.2023 года	0	-	-	-
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Приобретение СМР	304 620	10 рабочих дней от даты подписания КС-2, КС-3	34 384	-	-	-
	Оплата за выполнение СМР	270 236					
3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества							
-	-	-	-	-	-	-	-
4. Зависимые хозяйственные общества							
-	-	-	-	-	-	-	-

5. Участники совместной деятельности							
-	-	-	-	-	-	-	-
6. Другие связанные стороны							
ООО «Технополис»	Приобретение СМР	95 830	Срок оплаты до 31.12.2024 года	57 882	2 065	оплачено 16.05.2022 года	0
	Оплата за выполнение СМР	37 948					
ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС»	Оплата за выполнение СМР	0	0	0	70 317	оплачено 12.04.2022 года	0

### 6.3 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Таблица 15

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>									
<b>Поступления – всего в том числе:</b>	4110	-	-	692	-	-	-	-	-
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4119	-	-	692	-	-	-	-	-
<b>Платежи – всего в том числе:</b>	4120	-	-	(688)	-	-	-	-	-
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-	-	-	-	-	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
прочие платежи	4129	-	-	(688)	(4)	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	-	-	<b>4</b>	<b>(4)</b>	-	-	-	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>									
<b>Поступления – всего в том числе:</b>	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Обществах	4214	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Платежи – всего в том числе:</b>	4220	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-	(72 382)
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	-	-	-	-	-	-	-	-
платежи при строительстве инвестиционных объектов	4225	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-	(72 382)
прочие платежи	4229	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-	(72 382)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>									
<b>Поступления – всего в том числе:</b>	4310	53 000	-	-	-	-	-	-	-
получение кредитов и займов	4311	53 000	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Платежи – всего в том числе:</b>	4320	-	(47 216)	-	-	-	-	-	-
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	4322	-	(47 216)	-	-	-	-	-	-
прибыли в пользу собственников (участников)	4323	-	-	-	-	-	-	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4329	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4300</b>	<b>53 000</b>	<b>(47 216)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>53 000</b>	<b>(47 216)</b>	<b>(270 232)</b>	<b>(4)</b>	<b>(95 830)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(72 382)</b>

#### **6.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон**

На конец отчетного периода Общество не имеет резервов по сомнительным долгам и списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон.

#### **6.5 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон**

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались.

#### **6.6 Вознаграждения основному управленческому персоналу**

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу, а именно генеральному директору, вознаграждения в размере 526 тыс. рублей в виде оплаты труда, страховые взносы составили – 109 тыс. рублей, в предшествующем оплате труда управленческого персонала составила – 511 тыс. рублей, в том числе 20 тыс. рублей отпускные, страховые взносы составили 103 тыс. рублей.

### **7 Учет аренды**

Общество арендует помещение под офис по договору аренды №101/09/20 от 01.09.2020 года. Ввиду срока договора аренды менее 12 месяцев согласно п.11, п.12 ФСБУ25/2018 право пользование активом и обязательство по аренде не признавались. В отчетном периоде расходы по договору аренды составили 139 тыс. рублей и учитывались на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в качестве расходов по иным обязательным платежам при строительстве объекта: ЖД, г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Лермонтова, д.15, к.2, лит.А.

### **8 Нематериальный активы**

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- Исключительное право на товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань»

Товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань» был создан Обществом с целью рекламы и продвижения продаж объектов недвижимости. Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №721935 получено 06.08.2019 года, принято к учету 22.08.2019 года в сумме фактических затрат – 58 тыс. руб.

Срок полезного использования определен Обществом согласно сроку действия регистрации в Свидетельстве на товарный знак (знак обслуживания) №721935 - 10 лет до 17 декабря 2028 года.

Ввиду реализации по договору купли-продажи последнего нежилого помещения (машино-места) в ЖК «Рыбацкая гавань» в 2023 году товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань» был списан с учета, так как более не может приносить экономических выгод, а именно служить для рекламы и продвижения продаж объектов недвижимости.

На конец отчетного периода Общество не имеет нематериальных активов.

### **9 Учет договоров участия в долевом строительстве**

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года производило строительство объекта: Объект многоэтажной жилой

застройки (высотная застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Коммерческое название объекта ЖК «Рыбацкая гавань». Строительство объекта велось подрядным способом, при привлечении денежных средств участников долевого строительства счета эскроу не применялись. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г.

Обществом 17.03.2023 года получено разрешение на строительство объекта: Многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А. Коммерческое название объекта «Новикола». Строительство объекта ведется подрядным способом. Планируемы срок завершения строительства – I квартал 2026 года. Привлечение денежных средств участников долевого строительства происходит с применением счетов эскроу. В ноябре 2023 года заключено кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) по проектному финансированию строительства. Также в рамках строительства вышеуказанного объекта заключено соглашение с Санкт-Петербургом, в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, о строительстве объекта – здание ориентировочной общей площадью 4000 кв.м, предназначенное для размещения совмещенного объекта образования на 190 мест (школа 100 мест и дошкольное образовательное учреждение на 90 мест) (далее – Совмещенный объект образования).

На конец отчетного периода остаток целевого финансирования по ДДУ со сроком исполнения до 12 месяцев составляет 600 тыс. рублей. и отражается по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V пассива Бухгалтерского баланса. Данная задолженность обусловлена предоставленной дольщику ЖК «Рыбацкая гавань» рассрочкой по оплате согласно условиям ДДУ. На конец 2022 года сальдо по строке 1550 составляло 9 320 тыс. рублей, на конец 2021 года – 9 837 тыс. рублей.

На конец отчетного периода у Общества отсутствуют обязательства по ДДУ срок исполнения которых более 12 месяцев, по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV пассива Бухгалтерского баланса остатка целевого финансирования нет. На конец 2022 года сальдо по строке 1450 составляло 600 тыс. рублей, на конец 2021 года – 9 343 тыс. рублей.

Показатели строк 1450 и 1550 на 31.12.2021г. и 31.12.2022г. представляют из себя результат корректировки строки 1530 «Доходы будущих периодов» раздела V пассива Бухгалтерского баланса за 2022 год. Суммы 19 180 тыс. руб. на 31.12.2021г. и 9 920 тыс. руб. на 31.12.2022г. Бухгалтерской отчетности за 2022 год, в отчетности за 2023 год разделены на долгосрочные (строка 1450) и краткосрочные (строка 1550) части и отражены в соответствующих строках.

Сальдо по строке 12304 «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» в размере 140 тыс. руб. показывает оставшуюся задолженность дольщика перед Обществом.

На конец отчетного периода сальдо забалансового счета 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)» составляет 354 130 тыс. рублей.

## **10 Оценочные обязательства**

По состоянию на конец отчетного периода величина оценочного обязательства строка 1540 V раздела пассива Бухгалтерского баланса составляет 479 тыс. рублей, в том числе «Оценочные обязательства по оплате отпусков работников» строка 15401 – 479 тыс. рублей. На конец 2022 года сальдо оценочного обязательства по оплате отпусков работников составляло 367 тыс. рублей, на конец 2021 года – 405 тыс. рублей.

## **11 СПОД и условные факты хозяйственной деятельности**

### **11.1 События после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой

подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

Учредителями Общества не принималось решения о распределении чистой прибыли в отчетном периоде, а также до даты составления отчетности за 2023 года и не выплачивались дивиденды.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

## 11.2 Лицензии и членство СРО

Общество не имеет лицензий. Общество является действующим членом Ассоциации Саморегулируемой организации «Содружество строителей» и соответствует условиям членства в СРО, предусмотренным законодательством РФ и внутренними документами СРО. Дата регистрации в реестре СРО 19.10.2018 года, что свидетельствует о наличии у Общества права выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Руководство считает, что не существует оснований, по которым Общество может быть исключено из реестра членов СРО.

## 11.3 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. 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 значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

#### **11.4 Судебные разбирательства**

В 2023 году Общество являлось участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления хозяйственной деятельности.

Общество выступало в качестве ответчика по делу №2-673/2023 перед истцами Казарян С.П. и Казарян А.Х., общая сумма иска взыскания стоимости устранения строительных недостатков 536 тыс. руб., из которых 359 тыс. руб. выплачены истцам 09.01.2024г. по решению суда от 18.05.2023 года. Обществом готовится жалоба.

05.12.2023 года завершено рассмотрение дела А56-96279/2022 от 22.09.2022 года истец ПАО «ТГК-1» сумма спора 177 тыс. рублей в удовлетворении требований истцу суд отказал. Иные дела у Общества отсутствуют.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

#### **11.5 Страхование**

Обществом застрахована гражданская ответственность членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, за причинение вреда вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.

Вышеуказанная ответственность застрахована по договору №7811R/906/0001279/23 от 21.09.2023 года, страховщиком по которому является АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора с 19.10.2023 года по 18.10.2024 года (включительно) и имеются ретроактивный и дополнительные периоды. Общая страховая сумма по договору 20 000 тыс. рублей, страховая премия 59 тыс. рублей. На конец отчетного периода остаток по договору страхования в размере 47 тыс. рублей отражается по строке 1260 «Прочие оборотные активы», в том числе 47 тыс. рублей по строке 12601 «Расходы будущих периодов». На конец 2022 года сальдо расходов будущих периодов составляло 45 тыс. рублей, на конец 2021 года – 47 тыс. рублей.

Ответственность по рискам при осуществлении строительно-монтажных работ на объекте застрахована по договору №23180180W1835 от 20.11.2023 года, страховщиком по которому является САО «ВСК». Срок действия договора с 20.11.2023 года по 17.03.2026 года (включительно). Общая страховая сумма по договору 2 065 800 тыс. рублей, страховая премия 351 тыс. рублей. Данное обязательство по страхованию возникает из условий кредитного соглашения с Банком ВТБ (ПАО) и является обязательным к исполнению требованием для получения кредитных средств. На конец отчетного периода остаток по договору страхования в размере 334 тыс. рублей отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», в том числе 334 тыс. рублей по строке 11902 «Расходы будущих периодов». На конец 2022 года и на конец 2021 года Общество не имело долгосрочных расходов будущих периодов.

#### **12 Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом.

#### **13 Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

#### **14 Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## 15 Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### 15.1 Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными. Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### 15.2 Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей;

оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного кредитного риска.

### **15.3 Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **15.4 Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### **15.5 Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится город федерального значения Санкт-Петербург.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п.

Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- Принадлежность к строительной отрасли;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов (в том числе онлайн-продажи);

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

## **15.6 Риски, связанные с началом специальной военной операции**

В 2023 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся

экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

### 15.7 Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## 16 Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



И.В. Глушков

«26» февраля 2024 г.



В настоящем документе пронумеровано,  
Пронито и скреплено печатью 46

/ сорок шесть / листов

Подпись Михаил В. С.

