

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт" | ИНН | 45205857 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 7743345110 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКПОФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | 188507, Ленинградская обл, р-н Ломоносовский, гп Новоселье, ш Красносельское, зд. 15, помещ. 108 | | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Москворецкий Дом Аудита"

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 7701266587 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1027700000580 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3.1 | Финансовые вложения | 1170 | 1 000 000 | - | - |
| 3.2 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 76 154 | 111 679 | 11 682 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 1 076 154 | 111 679 | 11 682 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.3 | Запасы | 1210 | 4 911 819 | 3 577 088 | 1 287 499 |
| | в том числе: | | | | |
| | Незавершенное производство | 12102 | 154 878 | - | 35 463 |
| | Затраты на строительство и проектирование | 12108 | 4 248 302 | 3 577 088 | 1 252 036 |
| | Готовая продукция и товары для перепродажи | 12109 | 508 639 | - | - |
| 3.4 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | 358 | 176 |
| | в том числе: | | | | |
| | | 12203 | - | - | - |
| 3.5 | Дебиторская задолженность | 1230 | 11 853 | 74 | 40 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная | 12301 | 12 | - | 1 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 12303 | 46 | - | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная | 12307 | 11 795 | 74 | 39 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |

| | | | | | |
|-----|--|-------|-----------|-----------|-----------|
| 3.6 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 43 779 | 8 | 73 892 |
| 3.7 | Прочие оборотные активы | 1260 | 18 | 1 | - |
| | в том числе: | 12603 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 4 967 470 | 3 577 529 | 1 361 607 |
| | БАЛАНС | 1600 | 6 043 624 | 3 689 208 | 1 373 289 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 3.8 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| 3.8 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (13 737) | (365 171) | (6 633) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (12 737) | (364 171) | (5 633) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.9 | Заемные средства | 1410 | 5 071 294 | 3 794 000 | 1 281 081 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные кредиты | 14101 | 4 901 900 | 3 692 674 | 1 176 383 |
| | Долгосрочные займы | 14102 | 126 044 | 75 045 | 85 089 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам | 14104 | 1 622 | 188 | 163 |
| | Проценты по долгосрочным займам | 14105 | 41 728 | 26 093 | 19 446 |
| 3.10 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 37 507 | 20 387 | 10 024 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 108 801 | 3 814 387 | 1 291 105 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.11 | Заемные средства | 1510 | - | 6 363 | 6 363 |
| | в том числе: | | | | |
| | Проценты по краткосрочным займам | 15104 | - | 6 363 | 6 363 |
| 3.12 | Кредиторская задолженность | 1520 | 675 992 | 232 627 | 81 453 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 19 156 | 112 220 | 7 433 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | 15202 | 150 457 | - | - |
| | Расчеты по налогам и сборам | 15203 | 48 787 | 247 | 75 |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 15204 | 6 | 24 | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15209 | 40 | 120 136 | 73 945 |
| | Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная | 15211 | 457 546 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 3.13 | Оценочные обязательства | 1540 | 271 567 | 2 | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 947 559 | 238 992 | 87 816 |
| | БАЛАНС | 1700 | 6 043 624 | 3 689 208 | 1 373 289 |



Руководитель Смирная Наталья Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт" | ИНН | 45205857 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 7743345110 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4.1 | Выручка | 2110 | 778 019 | - |
| | в том числе: | | - | - |
| 4.2 | Себестоимость продаж | 2120 | (347 172) | (445 665) |
| | в том числе: | | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 430 847 | (445 665) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| 4.3 | Управленческие расходы | 2220 | (1 489) | (1 386) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 429 358 | (447 051) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 4.4 | Проценты к получению | 2320 | 13 993 | 1 |
| | Проценты к уплате | 2330 | - | - |
| | Прочие доходы | 2340 | - | - |
| 4.4 | Прочие расходы | 2350 | (3 458) | (1 122) |
| | в том числе: | | | |
| | Расходы на услуги банков | 23505 | (956) | (989) |
| | Штрафы, пени, неустойки к уплате | 23506 | (87) | (119) |
| | Прочие внереализационные расходы | 23507 | (2 414) | (15) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 439 893 | (448 172) |
| 4.5 | Налог на прибыль | 2410 | (88 459) | 89 634 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (35 812) | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (52 646) | 89 634 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 351 434 | (358 538) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 351 434 | (358 538) |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья
Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 45205857 | | |
| 7743345110 | | |
| 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 | 1 000 | - | - | - | (6 633) | (5 633) |
| <u>За 2022 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (358 538) | (358 538) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (358 538) | (358 538) |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3200 | 1 000 | - | - | - | (365 171) | (364 171) |
| За 2023 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 351 434 | 351 434 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 351 434 | 351 434 |
| 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 | 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 | 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 | 1 000 | - | - | - | (13 737) | (12 737) |

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

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

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (12 737) | (364 171) | (5 633) |



Руководитель

Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

13

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

| | | | | | |
|--|--|---|------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710005 | | |
| | | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт" | 31 | 12 | 2023 |
| | | по ОКПО | 45205857 | | |
| | | Идентификационный номер налогоплательщика | 7743345110 | | |
| | | Вид экономической деятельности | 71.12.2 | | |
| | | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | | | |
| | | по ОКВЭД 2 | | | |
| | | Организационно-правовая форма / форма собственности | 12300 | 16 | |
| | | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | | | |
| | | по ОКОПФ / ОКФС | | | |
| | | Единица измерения: в тыс. рублей | 384 | | |
| | | по ОКЕИ | | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 3 314 995 | 1 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 3 306 041 | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 8 954 | 1 |
| Платежи - всего | 4120 | (3 399 742) | (2 534 991) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (589 970) | (438 180) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (333) | (288) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (2 801) | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (90) | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4125 | (2 381) | (898) |
| Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера | 4126 | (53 866) | (40 067) |
| Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера | 4127 | (2 700 324) | (1 997 537) |
| прочие платежи | 4129 | (49 977) | (58 021) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (84 747) | (2 534 990) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (1 000 000) | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (1 000 000) | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (1 000 000) | - |

14

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 3 213 162 | 2 479 467 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 3 213 162 | 2 479 467 |
| 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 | (2 084 644) | (18 361) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (2 084 644) | (18 361) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 128 518 | 2 461 106 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 43 771 | (73 884) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 8 | 73 892 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 43 779 | 8 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.