



Группа обслуживающих компаний BLcons

**Аудиторское заключение независимого аудитора  
ООО "БЛКонс Групп Аудит Департмент"  
по результатам проведения аудита  
годовой бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1"  
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**

191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 15-17, оф. 103  
Тел./Факс: +7 (812) 575-84-01, +7 (812) 572-26-49

[www.blcons.ru](http://www.blcons.ru)



Группа обслуживающих компаний BLcons

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участнику**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» (ОГРН 1204700015630), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2023 год, отчета о движении денежных средств за 2023 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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

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

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



## Группа обслуживающих компаний BLcons

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

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

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности***

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше



## Группа обслуживающих компаний BLcons

мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор  
аудиторской организации

Стригалёва Мария Александровна  
(ОРНЗ 22006017246)

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение

Стригалёва Мария Александровна  
(ОРНЗ 22006017246)

Аудиторская организация:  
общество с ограниченной ответственностью "БЛКонс Групп Аудит Департамент",  
ОГРН 1037843119093,  
191002, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, офис 103,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006019258.

"26" апреля 2024 года



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

		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1"</b>	по ОКПО	<b>45497854</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4703177778</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:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова, д. 8, литера А, помещ. 1-Н, офис 554</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 "БЛКОНС ГРУПП АУДИТ ДЕПАРТМЕНТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7825446624</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1037843119093</b>		

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>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	30	66	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 453	-	341
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 483</b>	<b>66</b>	<b>341</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 805 457	1 812 869	528 128
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	642 575	136 331	12 980
	Дебиторская задолженность	1230	682 980	222 189	2 133
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	52	331	221
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>6 131 064</b>	<b>2 171 720</b>	<b>543 461</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 133 547</b>	<b>2 171 786</b>	<b>543 802</b>



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>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(11 541)	(1 698)	(1 364)
	Итого по разделу III	1300	(11 441)	(1 598)	(1 264)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	5 300 660	1 555 572	516 366
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	594 821	594 821	-
	Итого по разделу IV	1400	5 895 481	2 150 393	516 366
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	3 195	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	246 312	22 584	28 699
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	407	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	249 507	22 991	28 699
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 133 547	2 171 786	543 802

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав  
Александрович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2024 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1"</b>	ИНН	45497854		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	4703177778		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	125	8
	Прочие расходы	2350	(12 421)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 296)	8
	Налог на прибыль	2410	2 453	(2)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(2)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 453	(341)
	Прочее	2460	-	(341)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 843)	(335)



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	(9 843)	(335)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав  
Александрович

(расшифровка подписи)

24 апреля 2024 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ  
ПЕРСПЕКТИВА 1"

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	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	45497854		
ИНН	4703177778		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	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	100	-	-	-	(1 364)	(1 264)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(335)	(335)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(335)	(335)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	-	-	(1 698)	(1 598)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(9 843)	(9 843)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(9 843)	(9 843)
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	100	-	-	-	(11 541)	(11 441)

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

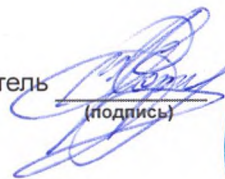
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(1 264)	(335)	1	(1 598)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 264)	(335)	1	(1 598)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 364)	(335)	1	(1 698)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 364)	(335)	1	(1 698)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(11 441)	(1 598)	(1 263)

Руководитель



(подпись)

**Королев Святослав  
Александрович**

(расшифровка подписи)



24 апреля 2024 г.

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

Дата (число, месяц, год) Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
45497854		
470317778		
71.12.2		
12300		16
384		

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ  
ПЕРСПЕКТИВА 1"  
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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	124	10
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	124	10
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 745 490)	(1 633 926)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 724 820)	(658 270)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18 871)	(12 670)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(916 735)
прочие платежи	4129	(1 799)	(46 251)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 745 366)	(1 633 916)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 745 088	1 634 027
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 745 088	1 634 027
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 745 088	1 634 027
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(278)	111
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	331	221
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	53	332
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав  
Александрович

(расшифровка подписи)

24 апреля 2024 г.





Общество с ограниченной  
Ответственностью «Специализированный  
застройщик «Европейская перспектива 1»

# ООО «Специализированный застройщик «Европейская перспектива 1»

Юридический адрес: 197198, Город  
Санкт-Петербург, вн.тер.г.  
муниципальный округ Введенский, пр-кт  
Добролюбова, д. 8, литера А, помещ. 1-Н,  
офис 554, тел. +7 (812) 676 00 00

ОГРН 1204700015630  
ИНН 4703177778

## Пояснения

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

#### 1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1" (далее – Общество).
- 1.2. Сокращенное наименование организации: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1" (далее – Общество).
- 1.3. Общество является коммерческой организацией.
- 1.4. Местонахождение: Юридический и фактический (почтовый) адрес: 197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова, д. 8, литера А, помещ. 1-Н, офис 554.
- 1.5. Дата государственной регистрации – 08.09.2020, ОГРН 1204700015630.
- 1.6. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.7. Уставный капитал Общества на 31.12.2023 составляет 100 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.8. Единственным Участником Общества является АО "ГРУППА "ЦДС".
- 1.9. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.10. В 2023 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.
- 1.11. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

#### 2. Бухгалтерская отчетность

Информация, представленная в бухгалтерской отчетности Общества, сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, с учетом переходных положений, регламентированных вступившими в силу с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и другими нормативными документами.

2.1. По Последствия изменения в учетной политике в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражаются в балансе ретроспективно (как если бы данный стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни).

#### 3. Основные элементы учетной политики Общества

3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящей Пояснительной записке.



#### 4. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Финансово-хозяйственная деятельность в 2023 году была направлена на осуществление основной деятельности Общества деятельности Застройщика по строительству жилых объектов.

Руководство Обществом осуществляется генеральным директором Поповченко Яковом Валерьевичем.

Среднегодовая численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2023 года составила – 5 человек.

##### 4.1. Строящиеся Объекты

Адрес объекта	Проектная декларация	Срок сдачи
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 16 этажей, 629 квартир	78:001865	IV квартал 2024г
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 16 этажей, 642 квартир	78:001865	IV квартал 2024г
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 10 этажей, 629 квартир	78:001865	IV квартал 2024г

#### 5. Операции со связанными сторонами

В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром является Медведев Михаил Анатольевич.

5.1. В 2023 году структура связанных сторон Общества представлена следующими физическими лицами и юридическими компаниями:

- АО "ГРУППА "ЦДС" – единственный участник Общества с 26.10.2021, доля участия 100%;
- гр-н Поповченко Яков Валерьевич – генеральный директор Общества с 07.12.2021 по 31.12.2023;
- ИП Медведев Михаил Анатольевич - взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО "Развитие" – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО "БАЛТИНВЕСТГРУПП" – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО "ЦДС" – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО "ЦДС-ПРОЕКТ" - взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 8» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - компания, входящая в группу;



- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - компания, входящая в группу;
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - дочерняя компания;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - компания, входящая в группу;
- ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - компания, входящая в группу;
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» - компания, входящая в группу;
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - компания, входящая в группу;
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - компания, входящая в группу;
- ООО «ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - компания, входящая в группу;
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу;
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - компания, входящая в группу;
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу;
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - компания, входящая в группу;
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - компания, входящая в группу;
- ООО «ГРАДИНВЕСТ» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - компания, входящая в группу;
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - компания, входящая в группу;
- ООО «АПОЛЛО» - компания, входящая в группу;
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - компания, входящая в группу;
- ООО «ГК «ЦДС» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - компания, входящая в группу;
- ООО «ЛТС» - компания, входящая в группу;
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - компания, входящая в группу;
- ООО «ЦДС-ВОЛКОВСКИЙ» - компания, входящая в группу;
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - компания, входящая в группу;
- ООО «ЦДС-АРХ» - компания, входящая в группу;



- ООО «ЦДС-ТЕХ» - компания, входящая в группу;
  - ООО «ЦДС-Недвижимость» - компания, входящая в группу;
  - ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - компания, входящая в группу.
- 5.2. Объем операций с аффилированными лицами в отчетном периоде составил:
- выплата гр-ну Поповченко Якову Валерьевичу заработной платы составила 23 тысячи рублей.  
ИП Медведев М.А.
  - Оказание услуг по аренде помещения в сумме 142 тысячи рублей.
  - Перечисление оплаты за аренду помещения в сумме 218 тысяч рублей.  
ООО "АПОЛЛО"
  - Оказание услуг по аренде помещения в сумме 139 тысяч рублей.
  - Перечисление оплаты за аренду помещения в сумме 91 тысяча рублей.  
ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА"
  - Задолженность по соглашению об уступке права (требования) (цессии) в сумме 319 тысяч рублей.  
ООО "РАЗВИТИЕ"
  - Поступление денежных средств по договору беспроцентного займа (полученному) в сумме 17 450 тысяч рублей.
  - Передача ООО "Развитие" затрат заказчика на сумму 2 747 464 тысяч рублей, в том числе НДС 453 663 тысячи рублей.
  - Перечисление оплаты ООО "Развитие" затрат заказчика на сумму 2 970 541 тысяча рублей.
  - Оказание ООО "Развитие" услуг по выполнению функций заказчика на сумму 24 600 тысяч рублей, в том числе НДС 4 100 тысяч рублей.
  - Перечисление оплаты за услуги по выполнению функций заказчика ООО «Развитие» - 19 100 тысяч рублей.  
ООО "ИНВЕСТКАПИТАЛ"
  - Оплата компенсации за технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения – 1 684 тысячи рублей.  
ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2"
  - Задолженность ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2" по соглашению об уступке права (требования) (цессии) в сумме 42 977 тысяч рублей.  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4"
  - Задолженность перед ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4" по соглашению – 2 518 тысяч рублей.
  - Задолженность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4" по соглашению – 2 518 тысяч рублей.  
ООО "ЦДС"
  - Услуги по управлению проектом в сумме 89 000 тысяч рублей, в том числе НДС 14 833 тысяч рублей.
  - Оплата за услуги по управлению проектом в размере 69 500 тысяч рублей.  
ООО «ЦДС-АРХ»
  - Выполнение проектных работ на сумму 5 129 тысяч рублей, НДС не облагается.
  - Оплата проектных работ в сумме 5 279 тысяч рублей.  
ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
  - Оказание агентских услуг по привлечению клиентов в сумме 15 184 тысячи рублей.
  - Оплата агентских услуг в сумме 7 050 тысяч рублей.  
ООО "ЦДС-ПРОЕКТ"
  - Оплата за проектные работы в сумме 868 тысяч рублей.  
ООО «ЦДС-ТЕХ»
  - Оказание услуг по сопровождению программного обеспечения в сумме 5 492 тысячи рублей.
  - Оплата услуг по сопровождению программного обеспечения в сумме 4 463 тысячи рублей.



6. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерского баланса на 31.12.2023 и на 31.12.2022

Строки баланса	Данные на 31.12.2023	Данные на 31.12.2022
В составе строки 1150 «Основные средства» отражена:	Стоимость приобретенного основного средства МФУ лазерный KYOCERA Color M8130 в размере 81 тысяча рублей, за минусом накопленной амортизации 51 тысяча рублей.	Стоимость приобретенного основного средства МФУ лазерный KYOCERA Color M8130 в размере 81 тысяча рублей, за минусом накопленной амортизации 15 тысяч рублей.
В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены:	Данные отсутствуют.	Данные отсутствуют.
В составе строки 1210 «Запасы» отражены:	Сумма затрат на строительство инвестиционных объектов в сумме 4 423 116 тысяч рублей в том числе стоимость земельных участков – 433 177 тысяч рублей.  Сумма авансов выданных на строительство инвестиционных объектов в сумме 382 341 тысяч рублей.	Сумма затрат на строительство инвестиционных объектов в сумме 1 482 259 тысяч рублей в том числе стоимость земельных участков – 445 490 тыс. рублей.  Сумма авансов выданных на строительство инвестиционных объектов в сумме 330 610 тысяч рублей.
В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены:	суммы налога на добавленную стоимость в размере 642 575 тысяч рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.	суммы налога на добавленную стоимость в размере 136 331 тысяча рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
В состав строки 1230 «Дебиторская задолженность» включены:	Сумма задолженности по договорам осуществления функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 637 590 тысяча рублей. Сумма задолженности с поставщиками и подрядчиками 43 111 тысяч рублей. Сумма задолженности покупателей – 130 тысяч рублей. Сумма расчетов по налогам и сборам – 1 780 тысяч рублей. Сумма резерва ежегодных отпусков – 369 тысяч рублей.	Сумма задолженности по договорам осуществления функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 222 073 тысяч рублей. Сумма задолженности с поставщиками и подрядчиками 116 тысяч рублей.



<p>В составе строки 1250 «Денежные средства и эквиваленты» отражены:</p>	<p>Денежные средства на расчетных счетах 52 тысячи рублей.</p>	<p>Денежные средства на расчетных счетах 331 тысяча рублей.</p>
<p>В составе строки 1410 «Заемные средства» отражены:</p>	<p>Сумма долгосрочного кредита в размере 5 271 500 тысяч рублей. Сумма долгосрочного займа в размере 29 160 тысяч рублей.</p>	<p>Сумма долгосрочного кредита в размере 1 543 862 тысячи рублей. Сумма долгосрочного займа в размере 11 710 тысяч рублей.</p>
<p>В составе строки 1450 «Прочие обязательства» отражена:</p>	<p>Сумма выданного векселя на сумму 594 821 тысяча рублей.</p>	<p>Сумма выданного векселя на сумму 594 821 тысяча рублей</p>
<p>В составе строки 1510 «Заемные средства» отражены:</p>	<p>Сумма начисленных процентов к оплате по кредиту – 3 195 тысяч рублей.</p>	<p>Данные отсутствуют.</p>
<p>В составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена:</p>	<p>Сумма задолженности перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 44 630 тысяч рублей. Задолженность перед бюджетом по налогам в сумме – 43 тысячи рублей. Задолженность по заработной плате сотрудникам в размере 285 тысяч рублей. Задолженность перед внебюджетными фондами – 425 тысяч рублей. Сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами – 200 607 тысяч рублей. Сумма задолженности по авансам, полученным от покупателей в размере 4 тысячи рублей. Задолженность по договору цессии – 319 тысяч рублей. НДС по авансам выданным – (1) тысяча рублей.</p>	<p>Сумма задолженности перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 13 720 тысяч рублей. Задолженность перед бюджетом по налогам в сумме – 640 тысяч рублей. Сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами – 4 882 тысяч рублей.</p>

В составе строки 1540 «Оценочные обязательства» отражен:	Данные отсутствуют.	Резерв отпусков в сумме 407 тысячи рублей.
--	---------------------	--

**Данные Отчета о финансовых результатах за 2023 год и 2022 год**

Строки ОФР	Данные за 2023 год, тысяч рублей	Данные за 2022 год, тысяч рублей
В состав строки 2110 «Выручка» включено	0	0
В состав строки 2120 «Себестоимость продаж» включено	0	0
В состав строки 2220 «Управленческие расходы» включено	0	0
В состав строки 2320 «Проценты к получению» входят	0	0
В состав строки 2330 «Проценты к уплате» входят	0	0
В состав строки 2340 «Прочие доходы» включены	Прочие доходы в сумме 125 тысяч рублей	Прочие доходы в сумме 8 тысяч рублей
В состав строки 2350 «Прочие расходы» включено	Прочие расходы в сумме 12 421 тысяча рублей	0
В состав строки 2410 «Налог на прибыль» включен:	Отложенный налог на прибыль в размере 2 453 тысячи рублей	Отложенный налог на прибыль в размере 341 тысяча рублей
В состав строки 2460 «Прочие» отражены	0	Списание в сумме 341 тысячи рублей.

**Применение ПБУ 18/02**

Сумма налога на прибыль в отчетном периоде составила – 0 тысяч рублей.

Наименование показателя	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(12296)	8
Условный расход (доход) по налогу	-	-
Постоянные разницы	-	-
Постоянный налоговый расход (доход)	-	-



Вычитаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-
Налогооблагаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-
Отложенный налог на прибыль	2 453	341
Текущий налог на прибыль	-	2

#### 7. Отчет о движениях денежных средств

В отчете о движении денежных средств данные за 2023 год отражены с учетом ПБУ 23/2011, утвержденного приказом от 02.02.2011 № 11н, в частности, учитывая то, что выручка от реализации не облагается НДС, суммы НДС оплаченные поставщикам показаны в общей сумме оплаты. Сравнительные данные за 2022 год приведены аналогично данным за отчетный период.

#### 8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество не создавало резерв по сомнительным долгам по причине отсутствия такой задолженности.

##### **Резерв на отпуска**

Общество создавало резерв отпусков в размере 369 тысяч рублей.

##### **Суды**

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах ни в качестве истца, ни в качестве ответчика

**Условные факты и обязательства по состоянию на 31.12.2023 отсутствовали.**

**Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на 31.12.2023 отсутствовали.**

В течение 2023 года ООО «СЗ «Европейская Перспектива 1» производила расчеты по кредитному договору, заключенному с ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»: №97-22/НКЛ-2Ф от 11.07.2022, срок погашения кредита – до 30.09.2027, процентная ставка в течение 2023 года колебалась в диапазоне от 0,01% до 0,41%.

Процент зависит от процента покрытия, который определяется отношением остатков денежных средств на эскроу-счетах по проекту и величиной ссудной задолженности. Фактическая ставка может измеряться в диапазоне от 0,01% до 11,5%.

#### 9. Информация об обеспечении обязательств полученных и выданных

В течение 2023 года Общество выдало участникам договоров долевого участия обеспечения обязательств в размере 4 698 763 тысячи рублей (сумма продажи объектов недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве). Итого на конец отчетного периода сумма 7 672 521 тысяч рублей.

В течение 2023 года Общество получило от участников договоров долевого участия обеспечения обязательств на общую сумму 4 196 627 тысяч рублей (сумма, зачисленная участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета банка). Итого на конец отчетного периода сумма 7 107 648 тысяч рублей.



## 10. События после отчетной даты

Отсутствуют события, имевшие место после отчетной даты, требующие внесения корректировок в бухгалтерскую отчетность или раскрытия в пояснительной записке к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год. За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

## 11. Непрерывность деятельности Общества

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2023 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать 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. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Общество предполагает рост стоимости используемых сырья, материалов, финансовых и иных ресурсов, что может привести к увеличению стоимости строительства возводимых объектов из-за роста цен и заимствований на внутреннем и мировом рынках. В связи с тем, что расчеты с основными поставщиками осуществляются Обществом в рублях, а также в связи с тем, что все основные покупатели – это российские лица, расчеты с которыми также осуществляются в рублях. Общество полагает, что вышеупомянутые санкции и незначительный рост стоимости материалов не окажут существенного влияния на бизнес-процессы Общества в среднесрочной перспективе.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после отчетной даты. Настоящая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Королев Святослав Александрович/  
«21» апреля 2024 г.





**Приложение**  
**к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год:**

**Основные элементы учетной политики Общества**

**Общее**

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:
  - не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на ее руководителя.
4. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

**Основные изменения, внесенные в учетную политику, утвержденную на 2022 год:**

**Основные средства и капитальные вложения**

1. Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года в полном объеме.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовом счете.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года.

Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

2. Затраты на строительство инвестиционных объектов признаются по фактическим расходам:  
в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.) либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);  
по приобретаемым отдельным объектам основных средств;  
земельным участкам;  
объектам природопользования;  
нематериальным активам.
3. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату



отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;

в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:

пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо

пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

4. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете.

#### **Арендованные основные средства**

Общество в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

В случаях, когда Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.



Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018.

Общество единовременно признает на конец года, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за предшествующий год не пересчитываются.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018

Учет материально-производственных запасов (далее – МПЗ) ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н.

К МПЗ относятся следующие категории активов:

Сырье и материалы, используемые в производстве продукции и для управленческих нужд;

Товары, приобретенные для перепродажи;

Готовая продукция.

В качестве единицы бухгалтерского учета МПЗ выбирается номенклатурный номер.

МПЗ учитываются по фактической себестоимости их приобретения (заготовления), определяемой:

а) Для МПЗ, приобретенных за плату – исходя из суммы фактических расходов на приобретение, за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

б) Для МПЗ, созданных самой организацией – как сумма фактических расходов на создание, изготовление за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

Помещения, не реализованные по инвестиционным договорам до ввода в эксплуатацию инвестиционного объекта, признаются готовой продукцией Общества и учитываются по сумме фактических расходов на строительство (создание).

в) Для МПЗ, полученных по договору дарения (безвозмездно) – исходя из рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету;

г) Для МПЗ, полученных по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами – исходя из стоимости товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией;

д) Для МПЗ, оприходованных при списании непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию основных средств - исходя из остаточной стоимости ликвидированных объектов основных средств по данным бухгалтерского учета. Считать данные поступления прочими доходами и зачислять их стоимость на финансовые результаты.

Поступление (оприходование) материалов в бухгалтерском учете отражается по дебету счета 10 «Материалы» на дату, указанную в первичном документе (накладной), поступление товаров – по дебету счета 41 «Товары».

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения их в фактическую стоимость материала или товара.

Аналитический учет МПЗ ведется в стоимостном и количественном выражении по видам МПЗ в разрезе мест хранения.

Списание сырья и материалов производственного назначения при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится с применением метода оценки по средней себестоимости. Списание инвентаря, хозяйственных принадлежностей и прочих материалов для



управленческих нужд при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится также с применением метода оценки по средней себестоимости.

Получение материалов в качестве давальческого сырья от Заказчика, согласно договору, отражается по дебету счета 003 «Материалы, принятые в переработку» на момент их получения и списываются по кредиту на момент их фактического использования, согласно подписанного акта по форме КС-2. Материалы, переданные в переработку, учитываются на отдельном субсчете счета 10 «Материалы».

В состав расходов включается стоимость топлива, смазочных материалов и специальных жидкостей, необходимых для эксплуатации, технического обслуживания и ремонта автомобилей в соответствии с фактическим расходом в пределах норм.

Стоимость специальных инструментов, специальных приспособлений, оборудования и спец. одежды учитывается в составе оборотных активов.

Стоимость специальной оснастки (оборудования) списывается линейным способом.

Стоимость спец. одежды, срок эксплуатации которой, в соответствии с нормами выдачи, не превышает 12 месяцев, подлежит единовременному списанию на счета учета производственных затрат в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации. Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой более 12 месяцев, погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования специальной одежды, предусмотренных в типовых отраслевых нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направления деятельности Общества подразделяются на:

доходы от обычных видов деятельности;

прочие доходы.

Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.

Выручка от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества, прочие доходы организации признаются по мере предъявления покупателям первичных документов, подтверждающих факт отгрузки товаров, выполненных работ и оказание услуг исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация обеспечивает отдельный учет выручки от реализации продукции (работ, услуг), по которым применяются различные ставки НДС, льготы по налогам, в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Выручка от обычных видов деятельности учитывается на балансовом счете 90 «Продажи», аналитический учет ведется в разрезе видов продукции (работ, услуг).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки.

Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при



организации строительства (создания) указанных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.

Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:

подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;

завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.

При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой:

После окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:

Рассчитывается общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату):

$$V_{ин} = V_{инв} + V_{дкп} + V_{рын},$$

где

$V_{ин}$  – общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату);

$V_{инв}$  – объем инвестиционных средств по всем договорам инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$V_{дкп}$  – объем денежных средств по каждому договору купли-продажи недвижимости (руб.);

$V_{рын}$  – рыночная стоимость прочих жилых (нежилых) помещений в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Рассчитывается среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м<sup>2</sup> каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$Эк(ср) = (V_{ин} - Соб) / S_{кв},$$

где

$Эк(ср)$  – среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м<sup>2</sup> каждого жилого (нежилого) помещения в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$Соб$  – полная стоимость законченного строительством отдельно взятого инвестиционного объекта, согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения» (руб.);

$S_{кв}$  – площадь всех жилых (нежилых) помещений с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м<sup>2</sup>).

Рассчитывается себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$С_{поб} = V_{оинв} - Эк(ср) * S_{окв},$$

где



Споб – себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Сокв – площадь каждого жилого (нежилого) помещения с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м<sup>2</sup>).

Формируется финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$Эк(П) = Воинв - Споб,$

где

Эк(П) – финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Воинв – объем инвестиционных средств по каждому договору инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и (или) пользование активов предприятия, признаются прочими доходами.

Прочие доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

проценты по заемным обязательствам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;

поступления от продажи основных средств, финансовых вложений, материалов и проч.;

суммы кредиторской и дебиторской задолженностей с истекшим сроком исковой давности;

штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков – в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;

иные поступления – по мере выявления.

Прочие доходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» осуществляется по видам доходов.

п.17 ПБУ 9/99 о порядке признания выручки;

Учет расходов, связанных с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 33н.

Расходы, в зависимости от условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на:

расходы от обычных видов деятельности;

прочие расходы.

Все производственные затраты подразделяются на:

прямые;

косвенные.

Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.



К косвенным расходам относятся все иные расходы, понесенные Обществом в течение отчетного периода при производстве и реализации продукции (работ, услуг). При этом общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», коммерческие расходы – на счете 91.02 «Прочие расходы». Аналитический учет организован по видам статей затрат.

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;

коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 «Прочие доходы, расходы» по мере их поступления.

Информация о коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежеквартально в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 91 «Прочие доходы, расходы».

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы».

Прочие расходы отражаются в бухгалтерском учете по счету 91 «Прочие расходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» осуществляется по видам расходов.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

п.20 ПБУ 10/99 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов.

### **Готовая продукция**

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

#### **6.1. Учет выпуска готовой продукции**

6.1.1. Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

6.1.2. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.



(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция».

Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

Предназначенные для продажи объекты недвижимости, построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, принимаются к учету в качестве готовой продукции после завершения их строительства в момент государственной регистрации права собственности Организации на объект недвижимости (квартиру, помещение, здание и т.п.), что отражается бухгалтерской записью:

Дт 43 «Готовая продукция»;

Кт 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

Фактическая себестоимость объекта недвижимости для продажи (помещения) определяется путем умножения общей фактической площади (по обмерам БТИ) и себестоимости 1 м<sup>2</sup> помещения соответствующего вида, рассчитанной при завершении строительства в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом настоящей Учетной политики.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

## 6.2. Учет отгрузки (отпуска) готовой продукции

6.2.1. При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

(Основание: пп. «а» п. 36 ФСБУ 5/2019)

Генеральный директор

«24» апреля 2024 г.

/Королев Святослав Александрович/

