

**Gals LLC**

ИНН/КПП 7839347550/781301001  
ОГРН 1069847542577

Bolshaya Monetnaya Street, located at block 5,  
office 207, building 16, 197101, Saint Petersburg

Phone +7 (812) 325-90-63  
E-mail: [ruinfo@galsaudit.ru](mailto:ruinfo@galsaudit.ru)

**ООО «Галс»**

ИНН/КПП 7839347550/781301001  
ОГРН 1069847542577

Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5,  
офис 207, 197101, г. Санкт-Петербург

Телефон +7 (812) 325-90-63  
E-mail: [info@galsaudit.ru](mailto:info@galsaudit.ru)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
независимого аудитора  
о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Проект-Страна-18»  
за 2023 год**

г. Санкт-Петербург  
2024г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора**

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18» (ОГРН 1234700004692), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18» 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 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***

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18» зарегистрировано и начало свою деятельность 09.03.2023, поэтому сопоставимые показатели за предыдущий период, в бухгалтерской отчетности за 2023 год отсутствуют.

### ***Ответственность руководства и участника Общества 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.

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.

Единственный участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

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



В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, 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 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 единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-18» доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Смирнова Елена Игоревна  
Генеральный директор аудиторской организации (ОПНЗ 22006101690)

  
[подпись]

Шилова Анна Владимировна  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006015391)

  
[подпись]

#### **Аудиторская организация**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Галс» (ООО «Галс»).

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1069847542577.

Место нахождения: 197101, г. Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5 литер Е, офис 207, телефон +7 (812) 325-90-63.

ООО «Галс» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общий регистрационный номер записи (ОПНЗ) 12006106323.

25 апреля 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	Коды
		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-СТРАНА-18"</b>	по ОКПО	63183266
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4706057359
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>188677, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, г.п. Муринское, г. Мурино, пр-кт Ручьевский, дом 15, помещение 118-Н/6</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>Общество с ограниченной ответственностью "ГАЛС"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7839347550
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1069847542577

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	-	-	-
2	Основные средства	1150	15 328	-	-
	в том числе:				
	Права пользования активами	11501	15 328	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 518	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 846	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	5 146 974	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	12101	4 606 744	-	-
	Затраты заказчика-застройщика	12102	517 248	-	-
	НДС по незавершенному строительству	12103	22 982	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 867	-	-
	НДС по затратам заказчика-застройщика	12201	3 867	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	704 859	-	-
	в том числе:				
	Авансы, выданные по незавершенному строительству	12301	310 262	-	-

	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	27	-	-
	Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	12303	394 510	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	60	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	-	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	27	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	19	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 855 746	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 875 592	-	-



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	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 467)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(5 457)	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	318 801	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	311 937	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14102	6 864	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 151	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	409 775	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде	14501	15 265	-	-
	Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию	14502	394 510	-	-
	Итого по разделу IV	1400	731 727	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	4 957 950	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	4 560 176	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	397 774	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	191 358	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 634	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	718	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	39	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	184 967	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	14	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 149 322	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 875 592	-	-



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

## Отчет о финансовых результатах

за 09.03.2023 - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-СТРАНА-18"	по ОКПО	63183266		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4706057359		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 09.03.2023 - Декабрь 2023 г	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	23	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	23	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(6 863)	-
	Прочие доходы	2340	6	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 834)	-
	Налог на прибыль	2410	1 367	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 367	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 467)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 09.03.2023 - 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	(5 467)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала**

за 09.03.2023 - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-СТРАНА-18" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ 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
63183266		
4706057359		
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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	-	-	-	-	-	-
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
формирование уставного капитала	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 467)	(5 467)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 467)	(5 467)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(5 467)	(5 457)

## 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	(5 457)	-	-



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

11

**Отчет о движении денежных средств  
за 09.03.2023 - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2023
63183266		
4706057359		
71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-СТРАНА-18"

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За 09.03.2023 - Декабрь 2023 г	За Январь - Декабрь 2022 г
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(4 856 103)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 788 045)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(216)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(67 842)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 856 097)	-
<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 09.03.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 972 124	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 972 114	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(116 000)	-
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	(100 000)	-
прочие платежи	4329	(16 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 856 124	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	27	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	27	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.



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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

24

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель

Степаненко Юрий Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.



## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	15 588	-	-	(260)	-	-	-	-	15 588	(260)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Права пользования активами	5201	за 2023г.	-	-	15 588	-	-	(260)	-	-	-	-	15 588	(260)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	15 588	-	(15 588)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
аренда зем уч 47:07:0605001:1497 (5 156 +/- 126 кв.м)	5241	за 2023г.	-	15 588	-	(15 588)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г	На 31 декабря 2022 г	На 31 декабря 2021 г
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	13	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Степаненко Юрий  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

61



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

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

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель



(подпись)

Степаненко Юрий  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

18

## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	5 147 039	(65)	-	-	-	X	5 146 974	-	5 146 974
	5420	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе.														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	65	(65)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	5 146 974	-	-	-	-	-	5 146 974	-	5 146 974
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	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	5501	за 2023г	-	-	404 828	-	(10 318)	-	-	-	-	-	394 510	-
	5521	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	5505	за 2023г	-	-	404 828	-	(10 318)	-	-	-	X	X	394 510	-
	5525	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г	-	-	4 790 784	-	(4 480 435)	-	-	-	-	-	310 349	-
	5530	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г	-	-	28	-	(1)	-	-	-	-	-	27	-
	5531	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г	-	-	4 790 633	-	(4 480 371)	-	-	-	-	-	310 262	-
	5532	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г	-	-	123	-	(63)	-	-	-	-	-	60	-
	5533	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г	-	-	5 195 612	-	(4 490 753)	-	-	-	X	-	704 859	-
	5520	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную 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	5551	за 2023г.	-	5 392 941	330 046	(111 053)	-	(4 883 358)	-	-	728 576
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	4 560 176	323 182	-	-	(4 883 358)	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	411 937	6 864	(100 000)	-	-	-	-	318 801
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	5555	за 2023г.	-	16 000	-	(735)	-	-	X	X	15 265
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию	5556	за 2023г.	-	404 828	-	(10 318)	-	-	X	X	394 510
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	-	282 223	74 592	(90 865)	-	4 883 358	-	-	5 149 308
	5580	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	18 627	-	(12 993)	-	-	-	-	5 634
	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	59 977	-	(59 220)	-	-	-	-	757
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	74 592	-	-	4 883 358	-	-	4 957 950
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	203 619	-	(18 652)	-	-	-	-	184 967
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	-	5 675 164	404 638	(201 918)	-	X	-	-	5 877 884
	5570	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	-	-

25

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель

Степаненко Юрий  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

26



### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	65	-
Расходы на оплату труда	5620	207	-
Отчисления на социальные нужды	5630	62	-
Амортизация	5640	260	-
Прочие затраты	5650	5 123 398	-
Итого по элементам	5660	5 123 992	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(5 123 992)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	15	(1)	-	14
в том числе:						
резервы по отпускам	5701	-	15	(1)	-	14



Степаненко Юрий  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	721 632	-	-
в том числе:				
Залог земельного участка	5811	474 553	-	-
Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)	5812	247 079	-	-



Руководитель

(подпись)

Степаненко Юрий  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 года

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

Степаненко Юрий  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, сформированной исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности ООО «СЗ «Проект-Страна-18»

#### 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-СТРАНА-18" юридическое лицо, созданное 09.03.2023 и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 188677, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, г.п. Муринское, г. Мурино, пр-кт Ручьевский, дом 15, помещение 118-Н/6.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). В соответствии с разрешениями на строительство Общество осуществляет возведение многоквартирных домов со встроенными помещениями Проекта «Южная Нева».

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода с даты создания 09.03.2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Штатная численность персонала Общества на 31.12.2023 составила 3 человека. В связи с незначительным объемом операций, связанным с началом деятельности Общества по реализации Проекта, должность Генерального директора не требует полной занятости, поэтому Генеральный директор трудоустроен исходя из неполной должностной ставки.

Общество **не имеет** территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества на 31.12.2023 г. является юридическое лицо:

Название юр.лица/ФИО	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	100 %	10 000,00
Всего		10 000,00

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

Органы управления и контроля:

- 1) Общее собрание участников Общества – высший орган Общества
- 2) Единоличный исполнительный орган Общества

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

По состоянию на 31.12.2023 Генеральным директором Общества являлся Степаненко Юрий Сергеевич (Решение единственного участника № 1-23 от 01.03.2023).

В течение отчетного периода за 2023 год смена генерального директора не происходила.

В связи с отсутствием в штате Общества должности главного бухгалтера ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности с 09.03.2023 по 04.12.2023 осуществлял генеральный директор в лице Степаненко Юрия Сергеевича на основании Приказа № 1/1 лс от 09.03.2023 г.

С 05.12.2023 обязанности возложены на Главного бухгалтера Реньго Анну Александровну на основании Приказа № 2 лс от 05.12.2023.

Бухгалтерская отчетность и пояснения составлены в тыс. руб.

## **2. Организация бухгалтерского учета.**

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ.

Ведение бухгалтерского учета в 2023 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора № 7Т-ПОД-1/23 от 09 марта 2023 года.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «Проект-Страна-18» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной автоматизированной бухгалтерской программы 1С (версия 8.3).

### **Применимость допущения непрерывности деятельности Компании**

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

## План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих формировать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

## Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года.

## Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

## 3. Основные положения Учетной политики

### Основные средства

#### ➤ Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в **100 000,00 рублей** признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:



- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

#### ➤ **Арендованные основные средства**

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;



в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

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.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

## Запасы

Запасами признаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией)
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- незавершенное производство - затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия некомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, инвентарный номер, партию, однородную группу, отдельный объект или иную единицу.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

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

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

В случае обесценения запасов Общество создает 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.

В бухгалтерском балансе строка 1210 «Запасы» включает в себя дебетовое сальдо:

- материальных ресурсов
- незавершенного строительства
- НДС по незавершенному строительству
- готовой продукции
- завершенных строительством объектов
- затраты заказчика-застройщика.

### **Прочие внеоборотные и оборотные активы**

Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов. Включают в себя:

- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

Прочие оборотные активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств. Включают в себя:

- Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

### **Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса в случае, если открыт вклад до востребования. Если высоколиквидные финансовые вложения осуществлены с условием, что изъятие денежных средств без финансовых потерь невозможно, то актив классифицируется как финансовые вложения. В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);

- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- д) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- е) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- ж) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

#### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв создается ежегодно по результатам инвентаризации расчетов с покупателями и заказчиками за продукцию, товары, работы и услуги, и оценки вероятности погашения долга по каждому сомнительному долгу.

Суммы отчислений в резерв по сомнительным долгам включаются в состав прочих (внереализационных) расходов на основе проведенной инвентаризации.

Расчеты по договорам долевого участия (ДДУ) отражаются развернуто в отчетности в составе дебиторской задолженности (счет 76.33 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства») и обязательств (счет 86.33 «Целевое финансирование по договорам долевого участия») перед участниками по ДДУ.

#### **Займы и кредиты**

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В зависимости от срока действия договора займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Если на отчетную дату срок задолженности составляет менее 12 месяцев, займ признается краткосрочным, более 12 месяцев – долгосрочным.

#### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость:**

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20% (10%,0%), а также ведет не облагаемую НДС деятельность.



## Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Величина текущего налога на прибыль определяется:

на основе данных, **сформированных в бухгалтерском учете**. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;

При учете разниц по ПБУ 18/02 применяется метод определения разниц - балансовый. В учетных операциях выбран вариант проводок через счет 68.04 с постоянными и временными разнищами.

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

## Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

Доходы Общества, в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов, указанных как основные виды деятельности на странице 1 данных пояснений, считаются прочими поступлениями.

Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется по методу начисления.

Выручка (от продажи продукции (товаров), выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), операционные и внереализационные доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности (п.18.1 ПБУ 9/99).

### Доходы от обычной деятельности включают:

- Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передачи объекта долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, с этого момента обязательства считаются исполненными.

Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

### Прочие доходы включают:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств
- доходы от уступки права требования
- доходы, связанные с участием в других организациях
- курсовые разницы

- доходы по депозитам
- процентные доходы
- штрафы, пени, неустойки
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

## **Признание расходов**

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

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов в разрезе номенклатурных групп (Объектов строительства), вида расходов, статей затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Затраты на строительство отражаются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства.

Моментом определения себестоимости законченного строительством объекта - является выполнение двух условий одновременно:

- получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;
- подписание первого акта приема-передачи на объект недвижимости по ДДУ.

К прочим затратам заказчика – застройщика, относятся любые расходы Застройщика, связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к прямым расходам на строительство Объектов, в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию квартир, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы. Затраты на обременения в рамках реализации договорных отношений, заключенных с органами государственной власти, государственные пошлины, связанные с оказанием услуг Застройщика, суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые в соответствии с п.4 ст. 170 НК РФ учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг), прочие расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика.

Прочие затраты заказчика – застройщика учитываются на счетах учета 08.36 «Прочие затраты заказчика -застройщика», 19.36 «НДС по прочим затратам заказчика-застройщика».

Накопленные на счете 08.36 расходы являются косвенными затратами в отношении всех видов помещений строящегося Объекта.

Расходы на счетах учета 08.36, 19.36 накапливаются в течение всего срока строительства Объектов до момента ввода в эксплуатацию, и списываются ежемесячно в доле, относящейся к переданным в течение текущего месяца помещениям, за исключением процентов по счетам эскроу.

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к переданным помещениям по введенным Объектам, учитываются на счете 20.01.

### **В состав прочих расходов включаются:**

- Проценты к уплате
- Прочие внереализационные доходы (расходы) не принимаемые в н/у
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате.



### Оценочные резервы и обязательства

В отчетном периоде в учете и отчетности Общества:

- резерв под обесценение запасов формируется при наличии признаков обесценения
- резерв под обесценение финансовых вложений формируется при наличии признаков обесценения
- резерв по сомнительной задолженности формируется при наличии признаков обесценения
- резерв под ремонт ОС не формируется
- резерв на оплату предстоящих отпусков формируется.

### Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенность ошибки определяется Обществом самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если в результате исправления соответствующей статьи бухгалтерской отчетности, группа статей бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%, а также если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

### Изменение в Учетной политике

Изменения в Учетную политику в отчетном периоде не вносились.

## 4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств

### Арендованные Основные средства.

#### Операционная аренда

По состоянию на 31.12.2023 Общество арендует Часть нежилого помещения (№118-Н, 70,4 кв.м.) №6, 7 кв.м., по адресу: г. Мурино, проспект Ручьевский, д.15 по Договору субаренды № СУБ-6-18-Н от 01.05.2023, заключенному с ООО «СПб Реновация» сроком до 08.02.2024 г. (ООО «СПб Реновация» владеет указанным помещением на основании Договора аренды нежилого помещений № 06/07 от 06.07.2022 г.).

Указанный объект аренды признан операционной арендой.

Тыс. руб.

Название вопроса	На 31.12.2023
факт использования арендатором права применения ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЫ, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых он применяется	Да Офисное помещение
расходы и будущие арендные платежи арендатора при ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЕ с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на отчетную дату;	Расходы – 101 тыс. рублей Будущие арендные платежи – 38 тыс. рублей
затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Нет
информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде на отчетную дату	Нет

### Неоперационная аренда (финансовая). Право пользования активом (ППА)

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- аренда земельного участка 47:07:0605001:1497 (5 156 +/- 126 кв.м), расположенное по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение. Срок договора аренды 10 лет.

Объект аренды классифицирован в качестве объекта неоперационной (финансовой) аренды. Отражается в учете как право пользование активом.

ППА отражаются по дисконтированной стоимости потоков арендных платежей. В эту стоимость включаются (п. 13 ФСБУ 25/2018):

- величина первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уже произведенные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величина подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Ставка дисконтирования потоков арендных платежей за установленный срок аренды определяется на основе анализа реальных ставок привлечения кредитных ресурсов компаниями группы Самолет.

Далее представлена информация об арендных активах и обязательствах:

Наименование показателя	тыс.руб.
	2023 год
<i>Право пользование активом</i>	
Балансовая стоимость ППА на начало года	0
Признание ППА по первоначальной стоимости	15 588
Амортизация ППА	(260)
Поступление, модификация	0
Выбытие, модификация	0
Балансовая стоимость ППА на конец периода	15 328
<i>Обязательство по аренде</i>	
Балансовая стоимость обязательств по аренде на 1 января	0
Поступление, модификация	15 588
Выбытие, модификация	0
Начисление процентов	0
Оплата по договору	(323)
Балансовая стоимость обязательств по аренде на 31 декабря	15 265

### Запасы. Незавершенное строительство

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в Разделе 4. Табличных Пояснений.

На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.

Резерв под обесценение не создается.

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, в том числе:

№ пп	Объект незавершенного строительства	На 31.12.2023 тыс. руб.
1	Земельный участок №47:07:0605001:457 (3 438 кв.м)	76
2	Земельный участок №47:07:0605001:459 (3 573 кв.м)	76
3	Земельный участок №47:07:0605001:460 (5 129 кв.м)	76
4	Земельный участок №47:07:0605001:461 (8 801 кв.м)	72
5	Земельный участок №47:07:0605001:462 (141 186 кв.м)	4 475 389
6	Земельный участок №47:07:0605001:463 (33 001 кв.м)	147
7	Земельный участок №47:07:0605001:482 (3 273 кв.м)	76
8	Проект Новосаратовка-ЦДС_1 очередь (Общие затраты)	34 755
9	Проект Новосаратовка-ЦДС_1 очередь_1 этап (общие затраты)	775
10	Проект Новосаратовка-ЦДС_1 очередь_1 этап_К1-1.1 ж.д.	39 136
11	Проект Новосаратовка-ЦДС_1 очередь_2 этап (общие затраты)	943
12	Проект Новосаратовка-ЦДС_1 очередь_2 этап_К2-1.2 ж.д.	37 723
13	Проект Новосаратовка-ЦДС_ Весь проект (Общие затраты)	17 500
	ИТОГО	4 606 744

В составе Запасов отражены затраты заказчика-застройщика, в том числе:

№ пп	Затраты заказчика-застройщика	На 31.12.2023 тыс. руб.
1	CRM-маркетинг	13,00
2	SMS рассылка клиентам	201,00
3	Агентское вознаграждение АН	9 037,00
4	Аналитические исследования	25,00
5	Аренда офисного помещения	84,00
6	Аутсорсинг ИТ услуг	115,00
7	Аутсорсинг КЦ (контакт-центр)	2 181,00
8	Ведение соц.сетей, телеграм каналов и пр.	3,00
9	Взносы во внебюджетные фонды, вкл. страхов. от несч. случаев	1,00
10	Видеоролики в Интернете (OLV)	91,00
11	Вознаграждение агента	4 122,00
12	Геосервисы	70,00
13	Госпошлины прочие (изм. юр. док, выписка из ЕГРП, и др)	4,00
14	Государственная пошлина участников ДДУ, покупателей	274,00
15	Информационные, консультационные и прочие аналогичные услуги	30 001,00
16	Компьютерное оборудование	65,00
17	Контекстная реклама	3 587,00
18	Корпоративный маркетинг	30,00
19	Наружная реклама	4 220,00
20	Обеспечение офисов	2,00
21	Обучение персонала, в т.ч. для СРО	4,00
22	Оплата труда	207,00
23	Оформление строительных площадок и офисов продаж	1 967,00
24	Подготовка рекламных материалов по проектам	1 440,00
25	Полиграфия и сувенирная продукция	151,00
26	Программное обеспечение	112,00
27	Проценты к уплате (Эскроу)	397 774,00



28	Прочие расходно-документационные расходы	3,00
29	Размещение в базах недвижимости	807,00
30	Разработка креатива	51,00
31	Расходы на альтернативные продажи (в т.ч. кэшбек)	157,00
32	Расходы на приобретение мерча	18,00
33	Расходы на сайт	739,00
34	Расходы на услуги банков	24 093,00
35	Реклама на радио	160,00
36	Реклама на телевидении	1 826,00
37	Реклама на тематических площадках	95,00
38	Спецпроекты в базах недвижимости	503,00
39	Страховые взносы	62,00
40	Субсидирование % ставки (жилье, апартаменты)	3 330,00
41	Таргетированная реклама в соцсетях	1 636,00
42	Транспортировка клиентов до объектов	12,00
43	Услуги на содержание онлайн-касс	8,00
44	Услуги по регистрации ДДУ	184,00
45	Услуги поручительства	27 783,00
	<b>ИТОГО</b>	<b>517 248</b>

Также в составе строки Запасы отражен НДС по незавершенному строительству в размере 22 982 тыс. рублей.

#### **Финансовые вложения**

По состоянию на 31.12.2023 финансовые вложения отсутствуют.

#### **Дебиторская задолженность**

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в Разделе 5 табличных Пояснений. На 31.12.2023 безнадежная и сомнительная дебиторская задолженность не выявлена.

В бухгалтерской отчетности отражаются развернуто задолженность и обязательства по договорам долевого участия:

- Задолженность участников по договорам долевого строительства отражается в бухгалтерской отчетности по строке 1230 «Дебиторская задолженность», в пояснениях 5 в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» с учетом долгосрочной и краткосрочной задолженности.
- Обязательства перед участниками долевого строительства отражаются: долгосрочные в IV разделе бухгалтерской отчетности по строке 1450 «Прочие обязательства», краткосрочные в V разделе по строке 1550 «Прочие обязательства», в пояснениях 5 в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» с учетом долгосрочной и краткосрочной.

#### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

Общество осуществляет операции с денежными средствами:

- безналичной форме

В бухгалтерском балансе в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены денежные средства на расчетных счетах (в рублях) на 31.12.2023 – 27 тыс. руб.

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств.

## Прочие внеоборотные и оборотные активы

На 31.12.2023 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

На 31.12.2023 г. в составе прочих оборотных активов отражены:

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа/ключевого контейнера	1	26.12.2024
Право использования программы для ЭВМ "АС "Кабинет УЦ" по тарифному плану "Квалифицированный Классик"	1	26.12.2024
Право использования Программы для ЭВМ "Электронный чек" (15 мес.)_10497	17	24.12.2024

## Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала  
На отчетную дату отражено

- Уставный капитал – без изменений
- Добавочный капитал – не создавался

Резервный капитал – не создавался, не предусмотрен Уставом.

## Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2023 год финансовым результатом деятельности Общество является убыток в размере 5 457 тыс. рублей.

Показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение на протяжении отчетного периода, что оказывает негативное влияние на состояние чистых активов. В связи с длительностью операционного цикла деятельности Застройщика по возведению объектов показатель нераспределенной прибыли (убытка) будет иметь отрицательное значение до момента окончания строительства и ввода объектов в эксплуатацию.

Согласно утвержденному бизнес-плану активный рост выручки планируется к 2025 году и далее. (В 2023 г. получено разрешение на строительство I очереди проекта «Южная Нева», ввод в эксплуатацию которых планируется в 2025-2027 г.)

## Займы и кредиты

Информация о движении заемных и кредитных средств отражена в Разделе 5 табличных Пояснений.

По состоянию на 31.12.2023 года Общество привлекало и обслуживало следующие займы и кредиты

Заемные средства	Срок возврата	На 31.12.2023, тыс. руб.
<b>Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:</b>		<b>318 801</b>
Займ ООО «Самолет-Регионы», Договор займа № СР-029-23 от 29.03.2023	31.12.26	311 937
Проценты по займу	31.12.26	6 864
<b>Краткосрочные заемные средства, в т. ч.:</b>		<b>4 957 950</b>
Кредит БАНК ГПБ (АО), Договор № 1523-015-810К от 31.05.2023	30.06.24	4 560 176
Проценты по кредиту	30.06.24	397 774
<b>ИТОГО:</b>		<b>5 276 751</b>



### Информация о возможности привлечь дополнительные денежные средства

Название вопроса	На 31.12.2023, тыс. руб.
суммы открытых Обществом, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	Да. 200 750
суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения.	Да. 188 063

### Кредиторская задолженность

Информация о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в разделе 5 табличных Пояснений.

В отчетном периоде просроченная кредиторская не выявлена.

### Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2023 в бухгалтерском балансе в составе строки 1450 Прочие обязательства отражено:

Обязательство	Сумма, тыс. рублей
Обязательства по договорам долевого участия	394 510
Договор аренды. № 1497 от 08.09.2023 с ИП Гаврилов А.Н.	15 625

### Оценочные обязательства

В отчетности Общества отражаются оценочные обязательства на оплату неиспользованных отпусков.

Характер обязательства	Резерв на оплату отпусков
Ожидаемый срок исполнения	31.12.2023
Неопределенности в отношении срока исполнения	Существует
Сумма резерва на 31.12.2022	0
Начислено резерва за отчетный период	15 тыс. руб.
Использовано резерва за отчетный период	1 тыс. руб.
Сумма резерва на 31.12.2023	14 тыс. руб.

### Обеспечения выданные

Информация о наличии и сумме обеспечений выданных отражена в Разделе 8 табличных Пояснений.

### Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2023 обеспечения полученные отсутствуют.

### Выручка и соответствующие ей расходы по обычной деятельности

Выручка от обычной деятельности за 2023 год

Виды деятельности	Сумма Доходов, тысяч рублей	Доля доходов в % к общей сумме
Вознаграждение агента	23	100%
<b>Итого</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>

## Расходы по обычной деятельности

По состоянию на 31.12.2023 расходы по обычным видам деятельности отсутствуют.  
Информация о затратах на производство приведена без учета НДС в разделе 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя (вид)	2023 г., тыс. руб.
<b>Прочие доходы</b>	
- Прочие доходы	6
<b>Прочие расходы</b>	-
- Проценты к уплате	(6 863)

### Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является убыток в размере 5 467 тыс. руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

Общество определило следующие составляющие налога на прибыль для расчета по данным бухгалтерского учета:

- Условный расход/доход
  - Постоянный налоговый расход/Постоянный налоговый доход
  - Отложенный налоговый актив/Отложенное налоговое обязательство
- НПР = +/- Условный расход (доход) +/- разница ПНР и ПНД +/- Изменение ОНА +/- Изменение ОНО.

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговых регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила:

- 0 тыс. руб.

Сумма убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный (налоговый) период составила:

- 6 834 тыс. руб.

Сумма отложенного налога на прибыль составила:

- 1 367 тыс. руб.

Временные разницы:

По состоянию на 31.12.2023

Вид разницы	Название расхода/дохода (на что начислено ОНО-ОНА)	ОНА /ОНО, тыс. руб.
ОНА	Внеоборотные активы	48
ОНА	Оценочные обязательства и резервы	3
ОНА	Убыток 2023	1 367
ОНА	Арендные обязательства	3 100
ОНО	Внеоборотные активы	3

ОНО	Основные средства	3 066
ОНО	Проценты по обязательствам	82

Чистые активы на 31.12.2023 составили отрицательную величину – 5 457 тыс. руб.

### 5. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	Участник Общества (100%)
Дочерние общества	Отсутствуют
Зависимые общества	Отсутствуют
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Регионы» Публичное акционерное общество «Группа компаний «Самолет» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Пауэр» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет - Кутузовский» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет Девелопмент» Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Девелопмент» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Заречье» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Милвертин» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Недвижимость МСК» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дружба-Центр» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Путилково» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Некрасовка-Инвест» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томилино» Общество с ограниченной ответственностью «СтройКонсалт» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Прогресс» Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Сити» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СР-Групп» Общество с ограниченной ответственностью «СИТИСТРОЙ-МО» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Две Столицы» Общество с ограниченной ответственностью «СР-СТРОЙ» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Проект» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Самолет-Мытищи» Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ -МО» Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Ресурс» Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАСТРОЙ-МО» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Коробово» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет ЛЮ» Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕР СТРОЙ» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Аляхимова» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Молжаниново» Ralken Limited (Ралькен Лимитед) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сапино 1» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДМ Апартаментс» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет Северо-Запад»	Прочие связанные стороны-компании группы Самолет



<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Дудкино»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Столица»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «СР-Тепло»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «СМТ-СТРОЙ»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет УК»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Сервис»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Румянцово-Энерго»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Ерино»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рязановское I»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Реновация-Мытищи»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Диджитал Девелопмент»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Калиновка»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Фонды»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс Гарантия»</p> <p>Акционерное общество «Специализированный застройщик «Самолет-Вере́йская»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прибрежный парк»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Балашиха»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Жилино»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Лайково»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Богдановский лес»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Пойма»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-3»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ИНПУТ ЛАБ»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Реновация I»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Таллинское»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Регионы»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-МСК»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Лаврики»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-6»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Химки»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Образование»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Гостеприимство»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «СПб Реновация»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «СПб Недвижимость»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация - Славянка»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Красный Кирпичник»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Песочный»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Колпино»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Сосновая Поляна 7-17»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Юг"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "ГРАВИОН-ПРОЕКТ"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "СФЕРА ПРО"</p> <p>Акционерное общество «Передний край»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Реновация-Балашиха"</p>	
--	--

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Пятницкие кварталы»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-1»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Строй»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 1"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 2"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 3"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 4"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Самолет-Энергосервис"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Самолет-Загородная недвижимость"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "РЕРУМС"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Чаркова»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Новосаратовка»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Лотос»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-1»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-2»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Остров»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Пушкино»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Дмитров»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Истра»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-3»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-4»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-5»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс СП»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс МСК»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Гражданский 1-1А»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМИУМ- СТРОЙ»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-6»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Самолет- Закупки"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Самолет Плюс ЦФА"</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-7»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Славянка-6»</p> <p>ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Красный Кирпичник-5»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Торги-Резерв 1</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Раменское»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Королев»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-4»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Самолет-Донецкая»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-5»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Наро-Фоминск»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-8»</p>	
--	--



Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-9»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-10»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-11»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-12»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-14»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Завидово»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Финансовые Технологии»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Полярково»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Аренда»	
Общество с ограниченной ответственностью «Предпроект-6»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-7»	
Общество с ограниченной ответственностью «Лаголово-Актив»	
Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания "Домжилсервис»	
Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное объединение "Город»	
Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ 9/18 МЫТИЩИ"	
Общество с ограниченной ответственностью "Мастер Московия"	
Общество с ограниченной ответственностью "Триумф"	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-17»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-13»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-19»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-22»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-21»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-15»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-16»	
Общество с ограниченной ответственностью «Ленинская-73»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕТУНЬ АЛГ»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-Страна-20»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал Западный»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Дом»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-8»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-9»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-23»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Бирюлево»	
Общество с ограниченной ответственностью «Реруме»	
Общество с ограниченной ответственностью «Реруме Маркетплейс»	
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное»	
Общество с ограниченной ответственностью Международная Франчайзинговая Образовательная Управляющая Компания «Самолет Плюс»	
Общество с ограниченной ответственностью «Золтор»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-10»	
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-11»	
Общество с ограниченной ответственностью «Миратек»	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Строгино парк»	
Общество с ограниченной ответственностью «Маркет Плюс»	
Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-24»	
Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-25»	

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-26»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-27»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-28»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-29»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-30»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-31»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-33»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-32»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-34»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-35»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-36»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-37»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-38»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-39»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-40»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Проект-С-41»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Плюс»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс Улучшения»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-43»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-44»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-45»  
 Общество с ограниченной ответственностью «СУПЕРМАРКЕТ № 15»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Парк Капитал Групп»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Новые технологии»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Павеленская»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Развитие»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр – МИЦ»  
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Хорошевская-19»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Новый век»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ямонгово»  
 Общество с ограниченной ответственностью Группа компаний «МИЦ»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Капитал»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Актив»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская»  
 Закрытое акционерное общество «АЛМОС»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Регион»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Группа компаний «МИЦ»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МИЦ-3»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Дудкино»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-7»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МИЦ»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Магистральная-25»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Бета»  
 Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ Регион-1»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-Стройкапитал»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-6»  
 Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтрой Групп»  
 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-1»





Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-65»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-69»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-70»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резерв-11»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Заостровка»

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-СТРОЙ»

Общество с ограниченной ответственностью «Галерная Гавань»

Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Инвест»

Леопова Светлана Юрьевна  
 Тоноян Армен Славикович  
 Шакиров Наиль Шамилевич  
 Кондратенко Кирилл Константинович  
 Чувиллин Михаил Иванович  
 Анучин Егор Васильевич  
 Гарбузов Евгений Анатольевич  
 Смирнов Максим Александрович  
 Корнейчук Анна Владимировна  
 Дубровин Вадим Вадимович  
 Холодницкий Антон Сергеевич  
 Марканов Денис Юрьевич  
 Шахмина Валерия Сергеевна  
 Козельцев Игорь Владимирович  
 Никулин Максим Сергеевич  
 Федулова Нина Сергеевна  
 Вайсберг Ефим Ефимович  
 Додонов Вячеслав Юрьевич  
 Зубарев Владимир Сергеевич  
 Алексеев Денис Александрович  
 Снисаренко Виталий Николаевич  
 Лахтионов Олег Васильевич  
 Куприн Александр Андреевич  
 Храпов Кирилл Михайлович  
 Соловьев Руслан Михайлович  
 Зорин Максим Александрович  
 Осипов Василий Владимирович  
 Черемисин Никита Игоревич  
 Таратунин Станислав Юрьевич  
 Блинов Артем Георгиевич  
 Кондрахин Денис Викторович  
 Людин Константин Владимирович  
 Гуналенко Оксана Александровна  
 Шувалов Никита Андреевич  
 Гурбанов Кирилл Игоревич  
 Бурба Дмитрий Вячеславович  
 Кравцов Александр Константинович  
 Левицкий Андрей Евгеньевич  
 Хищенко Павел Александрович  
 Трофимов Роман Андреевич  
 Кужиев Сергей Петрович  
 Ломакин Виталий Павлович  
 Левин Павел Игоревич  
 Тарашкевич Андрей Владимирович  
 Гашичев Дмитрий Юрьевич  
 Гольдин Алексей Аркадьевич  
 Емлевский Евгений Игоревич  
 Манукян-Буровцов Армен Александрович  
 Филин Глеб Сергеевич  
 Степаненко Юрий Сергеевич  
 Кондратьев Борис Венедиктович  
 Унчиков Дмитрий Владимирович  
 Попова Виктория Олеговна

<p>Деревсков Александр Михайлович  Щербец Елена Игоревна  Павлов Дмитрий Петрович  Корниенко Андрей Сергеевич  Борисов Дмитрий Анатольевич  Гольдберг Юрий Анатольевич  Кипарисова Евгения Геннадьевна  Попов Александр Сергеевич  Ястремский Виталий Николаевич  Кушук Роман Константинович  Воронова Дарья Александровна  Абдрафигин Руслан Закуванович  Рязанов Виктор Сергеевич  Храмов Артем Михайлович  Большаков Евгений Викторович  Пискарева Татьяна Александровна  Шаринов Рустам Инеурович  Гараев Ренат Ильмирович  Долин Денис Александрович  Коротченков Сергей Владимирович  Жигарев Иван Александрович  Нечипуренко Максим Игоревич  Александров Виталий Игоревич  Бондаренко Владимир Игоревич  Потапов Антон Евгеньевич  Виноградов Иван Сергеевич  Гупаленко Оксана Александровна  Ефремов Александр Сергеевич  Соколова Анна Станиславовна  Любавин Максим Александрович  Мозговой Дмитрий Сергеевич  Сомхиева Софья Юрьевна  Тютюнник Максим Олегович  Самойлов Василий Николаевич  Сенатова Светлана Владимировна  Шинкарев Максим Валерьевич  Войтовский Владимир Тихонович  Галстян Александр Борисович  Кенин Михаил Борисович  Тарануха Александр Владимирович  Герасимова Людмила Владимировна  Перебейнос Александр Викторович  Денисов Андрей Владимирович  Матков Андрей Алексеевич  Щёголев Алексей Леонидович  Шулёв Георгий Михайлович  Куликов Ярослав Владимирович  Петрова Любовь Вячеславовна  Билетин Антон Александрович  Демидов Сергей Александрович  Наугадов Алексей Павлович  Евтушевский Игорь Викторович  Елистратов Антон Николаевич  Прыгунов Александр Сергеевич</p>	
<p>Степаненко Юрий Сергеевич</p>	<p>Генеральный директор с 09.03.2023</p>

Конечным бенефициарным владельцем Общества является Кенин Михаил Борисович с долей контроля 29,41% в уставном капитале Общества.



### Расчеты со связанными сторонами в 2023г.

В 2023 Общество совершало операции со следующими связанными сторонами.

Наименование компании группы / физического лица	Вид операций, форма расчетов	Характер взаимоотношений, категория связанных сторон
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Оказание услуг	не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	Договор займа № СР-029-23 от 29.03.2023	Участник Общества
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Закупка товаров/работ/услуг	не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны
СПБ РЕНОВАЦИЯ ООО (7841415782/784101001)		не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны
СЕВЕР СТРОЙ ООО (7813235812/470601001)		не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)		не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)		Участник Общества
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)		не оказывает влияние, входит в группу лиц компании, прочие связанные стороны

В течение 2023 г. Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах, тыс. руб.:

Характер операций	Участники Общества	Прочие связанные стороны
Выручка от операций со связанными сторонами	-	4
Покупка товаров и услуг у связанных сторон	27 783	166 934
Получение займов	411 937	0
Погашение займов	(100 000)	0
Проценты по займам	6 864	0

Далее указаны остатки на счетах по операциям со связанными сторонами, тыс. руб.:

За 31 декабря 2023 года

Остатки на счетах по операциям со связанными сторонами	Участники Общества	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги	-	4
Сумма задолженности по займам, выданным Обществом связанным сторонам, включая проценты по займам	-	-
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	27 783	152 308
Сумма задолженности по займам, полученным Компанией от связанных сторон, включая проценты по займам	318 801	0

Иных операций со связанными сторонами не было.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг

### **Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.**

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

## **6. Условные активы и обязательства**

На 31.12.2023 условные активы отсутствуют.

На отчетную дату условные обязательства отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2023 года судебные споры с участием Общества отсутствуют, Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время

## **7. События после отчетной даты**

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 и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

## **8. Оценка применимости принципа непрерывности деятельности при подготовке отчетности**

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением специальной военной операции на Украине и возрастающим санкционным давлением на экономику, может оказать влияние на финансовые показатели деятельности. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию. При проведении оценки обоснованности подготовки отчетности на основе принципа непрерывной деятельности руководство Общества основывалось на оценке выполнения текущих планов и возможностям доступа к финансовым ресурсам для своевременного завершения строительства. Также проведена оценка уровня рисков, влияющих на деятельность Общества:

- Отсутствует влияние валютных рисков в связи с отсутствием проводимых операций, активов и обязательства в иностранных валютах;
- Отсутствует влияние фондовых рисков в связи с отсутствием вложений в финансовые инструменты с высоким риском изменения стоимости в зависимости от рыночных индикаторов;

- Влияние процентного риска оценивается как умеренно низкое в связи с наличием достаточного кредитного финансирования под низкий процент вследствие влияния на кредитную ставку размера привлеченных средств по договорам ДДУ, аккумулируемых в кредитующих кредитных организациях;
- Сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости, имеет место государственная поддержка строительной отрасли посредством программ льготного ипотечного кредитования.

Руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, не имеет намерений или необходимости прекращения деятельности. На 31.12.2023 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

Финансовым результатом деятельности Общества за 2023 год является убыток в размере 5 467 тыс. руб. Показатель чистых активов имеет отрицательное значение. Тем не менее, данный факт не указывает на неопределенность, которая может породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, а является временным явлением, характерным для деятельности застройщика.

#### **9. Информация о существенных фактах**

По состоянию на 31.12.2023 года Общество **не является** эмитентом ценных бумаг.

#### **10. Участие в совместной деятельности**

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

#### **11. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде.**

Существенные ошибки отсутствуют.

#### **12. Информация о государственной помощи**

Государственная помощь в отчетном году не предоставлялась.

#### **13. Информация об обязательствах застройщика в отношении создания социальных обязательствах.**

ЖК «Южная Нева», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, Центральное отделение.

В соответствии с Соглашением о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области № 24 от 20.05.2016 г., Доп. соглашения № 1 от 22.05.2023 г., Доп. соглашения № 2 от 28.12.2023 г. Общество имеет обязательства по созданию следующих социальных объектов:

№	Наименование объекта	Срок ввода в эксплуатацию	Начало строительства
1	Общеобразовательная школа на 1375 мест	I полугодие 2026 г.	IV квартал 2024 г.
2	Дошкольная образовательная организация на 220 мест	II полугодие 2027 г.	I квартал 2026 г.

#### 14. Информация по сегментам

Фактическим основным видом деятельности является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), выручка по основному виду деятельности составила 246 тыс. руб.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Дата 01.04.2024

Генеральный директор



Ю.С. Степаненко