

Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

**Общества с ограниченной
ответственностью
«Специализированный
застройщик «Развитие»**

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»» (ОГРН 1207800161073), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года,
- отчета о финансовых результатах за 2023 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2023 год,
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, 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 «Развитие»» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", 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 нами мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут

- включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
 - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
 - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше 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 руководством аудируемого лица, 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.

Генеральный директор



Игуш Наталья Александровна

ОРНЗ 22006043111

Руководитель аудита
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

Горбунова Светлана Анатольевна

ОРНЗ 22006037575

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРАВОВЕСТ Аудит»,
115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 20, этаж 2, помещение 1, комната 13,
ОРНЗ 11206022578

«27» февраля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| | | | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" | по ОКПО | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7804677973 | | |
| 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 | | |

Местонахождение (адрес)

195197, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Финляндский округ, пр-кт Кондратьевский, д. 15, к. 3, литера И, помещ. 328, офис 324-А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПРАВОВЕСТ АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7714608510**

ОГРН/
ОГРНИП **1057747460858**

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 1.1 | Нематериальные активы | 1110 | 1 675 | 2 227 | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 2.1 | Основные средства | 1150 | 7 322 | 604 | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3.1 | Финансовые вложения | 1170 | - | 2 801 812 | - |
| | Предоставленные займы долгосрочные | 11780 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 5 597 | 5 022 | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Долговые ценные бумаги: бездоходные | 11980 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 14 595 | 2 809 665 | - |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4.1 | Запасы | 1210 | 5 476 914 | 2 595 097 | 681 625 |
| | Затраты на создание объекта недвижимости | 12180 | 4 749 812 | 2 247 434 | 491 826 |
| | НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости | 12181 | 700 761 | 327 146 | 66 127 |
| | Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже | 12182 | 11 858 | 20 417 | - |
| | НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже | 12183 | - | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 23 728 | 18 525 | - |

| | | | | | |
|-----|---|-------|------------|------------|-----------|
| 5.1 | Дебиторская задолженность | 1230 | 9 162 129 | 4 869 687 | 988 556 |
| | в том числе: | | | | |
| | Участники долевого строительства | 12380 | 7 682 608 | 4 027 043 | 895 780 |
| | Проценты по предоставленным займам | 12381 | | | |
| | Авансы поставщикам и подрядчикам по формированию инвестиционного актива | 12381 | 1 185 740 | 805 318 | 61 008 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | 12382 | 8 770 | 1 258 | - |
| | Расчеты по налогам и сборам | 12383 | 1 016 | 315 | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12384 | 283 995 | 34 936 | - |
| 3.1 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 2 788 745 | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 271 | 183 518 | 362 |
| | Депозитные счета | 12580 | - | - | - |
| | Депозитные счета (в валюте) | 12581 | - | - | - |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 1 648 712 | 777 651 | 6 |
| | в том числе: | | | | |
| | Условный доход застройщика | 12680 | 44 699 | 20 913 | - |
| | Содержание заказчика-застройщика | 12681 | 1 499 704 | 706 857 | - |
| | НДС, предъявленный поставщиками услуг по содержанию заказчика-застройщика | 12682 | 89 447 | 49 297 | - |
| | Расходы будущих периодов | 12683 | 14 861 | 278 | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 19 100 499 | 8 444 479 | 1 670 549 |
| | БАЛАНС | 1600 | 19 115 093 | 11 254 143 | 1 670 549 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (3 664) | 2 180 | 47 |
| | Итого по разделу III | 1300 | (3 654) | 2 190 | 57 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3 | Заемные средства | 1410 | 336 021 | 6 839 380 | 584 170 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам | 14180 | - | 42 121 | - |
| | Проценты по долгосрочным займам | 14181 | 43 783 | 31 664 | 9 275 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте) | 14182 | - | - | - |
| | Проценты по долгосрочным займам (в валюте) | 14183 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 3 398 | 5 051 | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 5.3 | Прочие обязательства | 1450 | 7 682 608 | 4 047 051 | 895 780 |
| | Участники долевого строительства | 14580 | 7 682 608 | 4 027 043 | 895 780 |
| | Обязательства перед поставщиками и подрядчиками | 14581 | - | - | - |
| | Обязательства перед прочими кредиторами | 14582 | - | 20 008 | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 8 022 026 | 10 891 483 | 1 479 950 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3 | Заемные средства | 1510 | 10 833 755 | - | - |
| | Собственные краткосрочные векселя: процент | 15180 | - | - | - |
| | Собственные долгосрочные векселя: процент | 15181 | - | - | - |
| 5.3 | Кредиторская задолженность | 1520 | 242 279 | 355 774 | 190 542 |
| | в том числе: | | | | |
| | Участники долевого строительства | 15280 | - | - | - |
| | Собственные краткосрочные векселя: номинал | 15281 | - | - | - |
| | Собственные долгосрочные векселя: номинал | 15282 | - | - | - |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15283 | 187 506 | 305 297 | 176 029 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 15284 | 1 846 | 2 991 | 59 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15285 | 43 219 | 47 479 | 14 454 |
| | Расчеты с покупателями по полученным авансам | 15286 | 9 709 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 7 | Оценочные обязательства | 1540 | 8 499 | 4 696 | - |
| 5.3 | Прочие обязательства | 1550 | 12 187 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Арендные обязательства | 15501 | 12 187 | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 11 096 721 | 360 470 | 190 542 |
| | БАЛАНС | 1700 | 19 115 093 | 11 254 143 | 1 670 549 |

Руководитель

Солдатенко Павел
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710002 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 7804677973 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 873 275 | 667 862 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (849 489) | (648 410) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 23 786 | 19 452 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (10 809) | (2 832) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 12 977 | 16 620 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 243 981 | 6 717 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (251 422) | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 16 191 | 168 485 |
| | Прочие расходы | 2350 | (27 976) | (188 766) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (6 249) | 3 056 |
| | Налог на прибыль | 2410 | 406 | (924) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (1 823) | (895) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 2 229 | (29) |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (5 843) | 2 132 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (5 843) | 2 132 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель

Солдатенко Павел
Владимирович

(подпись)

(рашифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 7804677973 | | |
| 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 | 10 | - | - | - | 47 | 57 |
| <u>За 2022 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 2 133 | 2 133 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 2 133 | 2 133 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3200 | 10 | - | - | - | 2 180 | 2 190 |
| <u>За 2023 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | X | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | X | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | (5 844) | (5 844) |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (5 844) | (5 844) |
| 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 | - | - | - | (3 664) | (3 654) |

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

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

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (3 654) | 2 190 | 57 |

Руководитель



**Солдатенко Павел
Владимирович**

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 7804677973 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 258 | 383 135 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 83 | 139 142 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 175 | 243 993 |
| Платежи - всего | 4120 | (3 733 841) | (3 594 612) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (3 063 203) | (2 906 685) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (130 253) | (72 821) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (34 800) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (895) | (1 207) |
| прочие платежи | 4129 | (539 490) | (579 099) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (3 733 583) | (3 211 477) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 217 | 67 |
| 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 | 217 | 67 |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | - | (2 801 812) |
| 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 | - | (2 801 812) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 217 | (2 801 745) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 3 645 648 | 6 760 968 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 3 645 648 | 6 755 291 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | 5 677 |
| Платежи - всего | 4320 | (95 530) | (564 590) |
| 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 | (95 530) | (564 590) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 3 550 118 | 6 196 378 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (183 248) | 183 156 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 183 518 | 362 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 270 | 183 518 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель

Солдатенко Павел
Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 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. | 2 672 | (445) | 915 | - | - | (1 467) | - | - | - | 3 587 | (1 912) |
| | 5110 | за 2022г. | - | - | 2 672 | - | - | (445) | - | - | - | 2 672 | (445) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Прочие нематериальные активы | 5101 | за 2023г. | 2 672 | (445) | - | - | - | (1 069) | - | - | - | 2 672 | (1 514) |
| | 5111 | за 2022г. | - | - | 2 672 | - | - | (445) | - | - | - | 2 672 | (445) |

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 | - | - | - |

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: | | | | | | | |
| ЖК Заневский | 5161 | за 2023г. | - | - | - | - | |
| | 5171 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2023г. | - | 915 | (915) | - | |
| | 5190 | за 2022г. | - | 2 672 | (2 672) | - | |
| в том числе: | | | | | | | |
| Видеоролик GlogaX Заневский (хр-ж до 5 мин) | 5181 | за 2023г. | - | 915 | (915) | - | |
| | 5191 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GlogaX City Zanevsky | 5182 | за 2023г. | - | - | - | - | |
| | 5192 | за 2022г. | - | 2 672 | (2 672) | - | |

Руководитель

(подпись)

**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.



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. | - | 7 876 | - | (7 876) | - |
| | 5250 | за 2022г. | - | 724 | - | (724) | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| Архитектурно-интерактивный макет ЖК Заневский | 5241 | за 2023г. | - | 1 785 | - | (1 785) | - |
| | 5251 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Модульный одноэтажный офис GloraX Заводской номер: ИЛТР-002-2023-001 | 5242 | за 2023г. | - | 6 091 | - | (6 091) | - |
| | 5252 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb NVIDIA | 5243 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5253 | за 2022г. | - | 228 | - | (228) | - |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb | 5244 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5254 | за 2022г. | - | 196 | - | (196) | - |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ITH6H, 16", IPS, Intel Core i7 11800H 2.3ГГц, 16ГБ, 512ГБ SSD, NVIDIA | 5245 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5255 | за 2022г. | - | 300 | - | (300) | - |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения за период | |
|--|------|---------------------|-----------|
| | | 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 | - | - | - |
| 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



**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г. 04677973

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | 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. | 2 801 812 | - | - | 2 801 812 | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2022г. | - | - | 2 801 812 | - | - | - | - | - | 2 801 812 | - |
| в том числе: | 5302 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | - | - | 2 801 812 | 13 067 | - | - | - | - | 2 788 745 | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5306 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2023г. | 2 801 812 | - | 2 801 812 | 2 814 879 | - | - | - | - | 2 788 745 | - |
| | 5310 | за 2022г. | - | - | 2 801 812 | - | - | - | - | - | 2 801 812 | - |

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



**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|---|------|-----------|--------------------|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------|--|-------------------------|
| | | | себе- стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | выбыло | | | оборот запасов между их группами (видами) | себе- стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | себе- стоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2023г. | 2 595 097 | - | 2 595 097 | 3 739 962 | (858 145) | - | - | X | 5 476 914 | - | 5 476 914 |
| | 5420 | за 2022г. | 681 625 | - | 681 625 | 2 721 120 | (807 648) | - | - | X | 2 595 097 | - | 2 595 097 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2023г. | 100 | - | 100 | 4 852 | (97) | - | - | - | 4 855 | - | 4 855 |
| | 5421 | за 2022г. | 60 639 | - | 60 639 | 98 700 | (159 238) | - | - | - | 100 | - | 100 |
| Готовая продукция | 5402 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5422 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2023г. | - | - | - | 66 269 | (56 641) | - | - | - | 9 627 | - | 9 627 |
| | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5424 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2023г. | - | - | - | 792 848 | (792 848) | - | - | - | - | - | - |
| | 5425 | за 2022г. | - | - | - | 648 410 | (648 410) | - | - | - | - | - | - |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты на создание объектов недвижимости | 5407 | за 2023г. | 2 247 434 | - | 2 247 434 | 2 502 378 | - | - | - | - | 4 749 812 | - | 4 749 812 |
| | 5427 | за 2022г. | 491 826 | - | 491 826 | 1 755 608 | - | - | - | - | 2 247 434 | - | 2 247 434 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 5408 | за 2023г. | 327 146 | - | 327 146 | 373 615 | - | - | - | - | 700 761 | - | 700 761 |
| | 5428 | за 2022г. | 66 127 | - | 66 127 | 261 019 | - | - | - | - | 327 146 | - | 327 146 |
| Земельный участок | 5409 | за 2023г. | 20 417 | - | 20 417 | - | (8 559) | - | - | - | 11 858 | - | 11 858 |
| | 5429 | за 2022г. | - | - | - | 21 929 | (1 512) | - | - | - | 20 417 | - | 20 417 |

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель

(подпись)

Солдатенко Павел

Владимирович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.



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 долгосрочной задолженности | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности | 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. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 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. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5505 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2023г. | 4 870 173 | (486) | 4 635 021 | 530 | (335 968) | - | (160) | - | X | X | - | 9 169 755 | (7 626) |
| | 5530 | за 2022г. | 988 556 | - | 4 041 691 | - | (160 074) | - | - | - | - | X | X | 4 870 173 | (486) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2023г. | 1 258 | - | 7 513 | - | - | - | - | - | - | - | - | 8 770 | - |
| | 5531 | за 2022г. | - | - | 1 258 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 258 | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2023г. | 805 804 | (486) | 427 764 | - | (40 202) | - | (160) | - | - | - | - | 1 193 366 | (7 626) |
| | 5532 | за 2022г. | 61 008 | - | 773 930 | - | (29 133) | - | - | - | - | - | - | 805 804 | (486) |
| Прочая | 5513 | за 2023г. | 36 068 | - | 544 179 | 530 | (295 766) | - | - | - | - | - | - | 285 011 | - |
| | 5533 | за 2022г. | 31 768 | - | 27 981 | - | (23 681) | - | - | - | - | - | - | 36 068 | - |
| Расчеты по ДДУ | 5514 | за 2023г. | 4 027 043 | - | 3 655 565 | - | - | - | - | - | - | X | X | 7 682 608 | - |
| | 5534 | за 2022г. | 895 780 | - | 3 238 522 | - | (107 259) | - | - | - | - | X | X | 4 027 043 | - |
| Итого | 5500 | за 2023г. | 4 870 173 | (486) | 4 635 021 | 530 | (335 968) | - | (160) | X | X | X | X | 9 169 755 | (7 626) |
| | 5520 | за 2022г. | 988 556 | - | 4 041 691 | - | (160 074) | - | - | X | - | - | - | 4 870 173 | (486) |

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 | 7 626 | - | 486 | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | 7 626 | - | 486 | - | - | - |
| 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. | 10 886 431 | 7 335 337 | 779 445 | (136 641) | - | (10 845 943) | - | - | 8 018 629 |
| | 5571 | за 2022г. | 1 479 950 | 10 013 820 | 99 310 | (706 649) | - | - | - | - | 10 886 431 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | 6 413 676 | 3 640 634 | 779 445 | - | - | (10 833 755) | - | - | - |
| | 5572 | за 2022г. | - | 6 373 336 | 42 121 | (1 781) | - | - | - | - | - |
| займы | 5553 | за 2023г. | 425 704 | 20 914 | - | (110 597) | - | - | - | - | 6 413 676 |
| | 5573 | за 2022г. | 584 170 | 381 954 | 57 189 | (597 609) | - | - | - | - | 336 021 |
| прочая | 5554 | за 2023г. | 20 008 | 18 224 | - | (26 044) | - | (12 188) | - | - | 425 704 |
| | 5574 | за 2022г. | - | 20 008 | - | - | - | - | - | - | - |
| участники долевого строительства | 5555 | за 2023г. | 4 027 043 | 3 655 565 | - | - | - | - | - | - | 20 008 |
| | 5575 | за 2022г. | 895 780 | 3 238 522 | - | (107 259) | - | - | X | X | 7 682 608 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 355 767 | 110 119 | - | (223 607) | - | 10 833 755 | - | X | 4 027 043 |
| | 5580 | за 2022г. | 190 542 | 341 272 | 48 | (176 095) | - | - | - | - | 11 088 222 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 305 297 | 95 477 | - | (213 268) | - | - | - | - | 355 767 |
| | 5581 | за 2022г. | 176 029 | 290 548 | 48 | (161 329) | - | - | - | - | 187 506 |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | - | 9 709 | - | - | - | - | - | - | 305 297 |
| | 5582 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 709 |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 2 991 | 2 207 | - | (3 352) | - | - | - | - | - |
| | 5583 | за 2022г. | 59 | 3 245 | - | (312) | - | - | - | - | 1 846 |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 991 |
| | 5584 | за 2022г. | - | - | - | - | - | 10 833 755 | - | - | 10 833 755 |
| займы | 5565 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5585 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 47 479 | 2 726 | - | (6 987) | - | - | - | - | - |
| | 5586 | за 2022г. | 14 454 | 47 479 | - | (14 454) | - | - | - | - | 43 219 |
| Прочие обязательства (расчеты по аренде) | 5567 | за 2023г. | - | - | - | - | - | 12 188 | X | X | 47 479 |
| | 5587 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | X | X | 12 188 |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 11 242 198 | 7 445 456 | 779 445 | (360 248) | - | X | - | - | 19 106 851 |
| | 5570 | за 2022г. | 1 670 492 | 10 355 092 | 99 358 | (882 744) | - | X | - | - | 11 242 198 |

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

(подпись)

26 февраля 2024 г.

**Солдатенко Павел
Владимирович**

(расшифровка подписи)



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 2 372 | 4 305 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 130 637 | 79 423 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 21 335 | 13 381 |
| Амортизация | 5640 | 2 624 | 566 |
| Прочие затраты | 5650 | 712 957 | 553 566 |
| Итого по элементам | 5660 | 869 925 | 651 241 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | (9 627) | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 860 298 | 651 241 |

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

Руководитель



**Солдатенко Павел
Владимирович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 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 | 4 696 | 7 684 | (3 783) | (97) | 8 499 |

Руководитель

**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

26 февраля 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 | 43 059 | 45 558 | 895 780 |
| в том числе: | | | | |
| | 5801 | - | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | 6 461 431 | 3 242 309 | 699 145 |
| в том числе: | | | | |
| Обеспечения обязательств выданные | 5811 | 21 306 | 21 306 | - |
| Средства дольщиков на счетах эскроу | 5812 | 6 440 125 | 3 221 003 | 699 145 |

Руководитель



**Солдатенко Павел
Владимирович**

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Сведения об образовании юридического лица:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" было зарегистрировано за ОГРН 1207800161073

Юридический адрес: 195197, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Финляндский округ, пр-кт Кондратьевский, д. 15, к. 3, литера И, помещ. 328, офис 324-А Телефон:

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7804677973

Код причины постановки на учет (КПП): 780401001

В состав ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" не входят обособленные подразделения.

Среднесписочная численность работников *ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"* на 31.12.2023 г. составила 27 человек, на 31.12.2022 – 16 человек.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Солдатенко Павел Владимирович утвержден Решением от 02.12.2020 г., назначен Генеральным директором Протоколом №5 от 25.08.2021 на период с 26.08.2021 по 30.04.2022., протокол о продлении полномочий б/н от 04.04.2022 на период с 01.05.2022 по 30.04.2027.

В рамках реализации Проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и объект гостиничного обслуживания по адресу: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А» (далее – «Проект») заключен Договор № 38В0392 об открытии не возобновляемой кредитной линии от «14» апреля 2022г. (далее – «Кредитный договор»), между ООО "Специализированный застройщик "РАЗВИТИЕ" (далее – «Общество») и ПАО Сбербанк (далее – «Банк»).

С целью обеспечения собственников помещений в Проекте городской и социальной инфраструктурой заключен Инвестиционный договор № 01/2022 на строительство дошкольного образовательного учреждения от 05.09.2021г. по строительству ДОУ на 120 мест, общей площадью 3371,23 м², расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Республиканская ул., уч.1 (западнее дома 39, литера А по Республиканской улице), кадастровый номер 78:11:0600302:21, площадью 4345 кв.м.

СЗ Развитие выступает одним из трех соинвесторов в проекте по строительству ДОУ на 120 мест, Застройщиком выступает ООО Специализированный застройщик «Магнитогорская 11», срок ввода объекта в эксплуатацию 31.12.2023, срок передачи по акту всех помещений инженерных систем объекта Администрации Красногвардейского р-на Санкт-Петербурга -не позднее 28.04.2024

Затраты на строительство ДОУ заложены в бюджет Проекта и финансируются Банком согласно Кредитному договору.

1. Уставный капитал Общества на 31 декабря 2023 составлял 10 000,00 (десять тысяч) руб. 00 копеек. Уставный капитал оплачен 26 ноября 2020 года

2. Сведения об Учредителях

С 02.12.2020г. по 17.05.2020г. состав участников:
ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067-доля 50%

ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702-доля 50%

С 18.05.2022 г. по 01.02.2023 г. состав участников:

| № п/п | Полное фирменное наименование или ФИО | Место нахождения | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным | Дата наступления основания | Документ, подтверждающий характер отношений | % акций (долей) в уставном капитале |
|-------|--|---|---|----------------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067 | 195220, Санкт-Петербург г, ул. Булterова, дом 42, литер А, Ч.ПОМ. 6-Н КОМН. 24 | Учредитель | 26.11.2020 | Договор об учреждении общества, Протокол №1 | 50 % |
| 2 | ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702 | 191124, Санкт-Петербург г, наб.Синопская, д. 54, литера А, помещение . 1-Н, офис 28 | Учредитель | | | 49 % |
| 3 | ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441 | 143007 Московская обл г Одинцово ул Молодежная, 46 | Учредитель | 18.05.2022 | Протокол б/н от 11.05.2022 | 1% |

С 02.02.2023 г. состав участников:

ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067 - доля 50%

ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702 - доля 50%

3. Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Правовест аудит»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Правовест аудит»

Место нахождения: 115093, Г.МОСКВА, ПЕР. 1-Й ЩИПКОВСКИЙ, Д. 20, ЭТ 2 ПОМ 1 КОМ 13

ИНН: 7714608510 ОГРН: 1057747460858

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество»

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на организацию ООО «Глоракс-Недвижимость М»

3. 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 ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Бит.Финанс. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для Общества отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07. № 153н.

1110 «Нематериальные активы» в 2022 году составляет 2 227 тыс.руб.

Показатели на 31.12.2022, Единицы измерения: тыс. руб.

Способ начисления амортизации НМА-линейный

Принятые организацией сроки полезного использования НМА-30 месяцев.

1110 «Нематериальные активы» в 2023 году составляет 1 675 тыс.руб.

Показатели на 31.12.2023, Единицы измерения: тыс. руб.

Способ начисления амортизации НМА -линейный

Принятые организацией сроки полезного использования НМА - 30 месяцев.

| Вид имущества, Амортизационная группа, Объект | Инв. номер | Дата ввода в эксплуатацию | Стоимость объекта | Остаточная стоимость объекта | Сумма амортизации |
|--|-------------|---------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| | | | | | (7) / (8), если (6) > 0 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Нематериальные активы | | | | | |
| Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GloraX Zanevsky | РВБП-000001 | 01.07.2022 | 2 672 | 1675 | 997 |

Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

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

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Амортизация не начисляется по:

– земельным участкам;

Относящиеся к жилому строительству внеоборотные активы, основные средства из строки 1150 «Основные средства» и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса переносятся в строку 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 с подстроками «Основные средства, используемые в строительстве инвестиционных объектов».

1210 «Основные средства» в 2023 году составляет 7 322 тыс. руб. 2022 году – 604 тыс. руб.

С 01.01.2022 Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

На 31.12.2023 проведена оценка на обесценение ОС, по результатам которой выявлено отсутствие признаков обесценения.

Ведомость по остатку сроков полезного использования:

| Основное средство | СПИ, мес. | Остаток СПИ, мес | Ликвидационная стоимость |
|--|-----------|------------------|--------------------------|
| Архитектурно-интерактивный макет ЖК Заневский | 21 | 12 | |
| Модульный одноэтажный офис GloraX Заводской номер: ИЛТР-002-2023-001 | 121 | 118 | |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Тб | 36 | 18 | |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Тб NVIDIA | 36 | 18 | |
| Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ITH6H, 16", IPS, Intel Core i7 11800H 2.3ГГц, 16ГБ, 512ГБ SSD, NVIDIA | 36 | 18 | |

Арендованные основные средства

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018;

Организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

- 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;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В следующих случаях:

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным в соответствии с IFRS 16 п. В 34

- по договору на аренду предмета, рыночная стоимость которого не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор может получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

- по всем договорам аренды – если арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Организация арендует земельный участок, на котором ведет строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и объектом гостиничного обслуживания по адресу: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А с кадастровым номером 78:11:0601702:3032. Срок полезного использования права пользования активом определен 15 марта 2025, на основании Решения № 1-19/01-2022 единственного участника ООО «Деловой Центр Оккервиль» от 19.01.2022

В связи с регистрацией перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:11:0601702:3032, произошла замена арендодателя. Сторонами договора аренды (арендодателями) являются три физических лица: Захарова Н.В, Волчек Д.Б., Симарев С.С.

Обязательство по аренде считаем исходя из платежей, установленных на дату начала действия договора.

| Наименование | Период | Фактическая стоимость | Амортизация | Остаточная стоимость ППА |
|---|--------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| Земельный участок, кадастровым номером 78:11:0601702:3032, имеющего адресный ориентир: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А | 2023 | 17 392 | 5 534 | 11 858 |

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н; Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Финансовые вложения

При учете финансовых вложений Организация руководствовалась:

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;

драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. На 31.12.2023 проведена проверка на обесценение, по результатам которой признаков обесценения не выявлено.

| Заемщик | Номер договора | Сумма займа/кредита, тыс. руб. |
|----------------------|--|--------------------------------|
| ГЛОРАКС ГРУПП ООО | Договор №3-01/12/2022 от 01.12.2022 | 2 788 745,00 |
| Итого | | 2 788 745,00 |

Задолженность покупателей и заказчиков

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Резерв по сомнительным долгам в 2023 году создавался и на 31.12.2023 составляет 7626 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам в 2022 году создавался и на 31.12.2022 составляет 486 тыс. руб.

Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства).

Учет расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства) ведется на счете 76.33 «Расчеты с покупателями по ДДУ». На счете 76.33 формируется задолженность участников долевого строительства на основании зарегистрированного договора с участником долевого строительства в корреспонденции со счетом 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ». Погашение задолженности участника долевого строительства отражается на счете 76.33.

Аналитический учет по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» ведется по объектам инвестирования (строительства), по контрагентам (участникам долевого строительства), по договорам.

В случае уступки права требования инвестором другому лицу, в учете выполняется движение внутри счета 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ».

Средства, полученные от инвесторов (участников долевого строительства), организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме «Бухгалтерский баланс» по строке 1450 «Прочие обязательства» с выделением дополнительной строки «Обязательства Застройщика по ДДУ».

Первый договор долевого участия заключен 22.07.2021г., зарегистрирован 30.08.2021г.

Сумма заключенных договоров участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. составляет: 4 027 043 тыс. руб., а на 31.12.2023 г. – 7 682 608 тыс. руб.

Задолженность участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. составляет: 4 027 043 тыс. руб., а на 31.12.2023 г. – 7 682 608 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Отражены по строке 1260 Прочие оборотные активы в 2023 г. 1 648 712 тыс. руб., из них:

- расходы будущих периодов 14 861 тыс. руб.
 - содержание заказчика-застройщика 1 633 851 тыс. руб.
- Отражены по строке 1260 Прочие оборотные активы в 2022 г. 771 651 тыс. руб., из них:
- расходы будущих периодов 278 тыс. руб.
 - содержание заказчика-застройщика 771 373 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал сформирован 02.12.2020 г. в размере 10 тыс. руб. и полностью оплачен денежными средствами. Добавочный и резервный капиталы не формировались

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

| Валюта денежных средств | Банк, счет | Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб. | Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб. |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Руб. | 40702810255000083272 | 183 509 | 236 |
| Руб. | 40702810738000076374, ПАО СБЕРБАНК | 7 | 33 |
| Переводы в пути | | 2 | 2 |
| ИТОГО | | 183 518 | 271 |

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее.

Денежные потоки отражаются Обществом в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют,

установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

| Валюта | Курс на 31.12. 2023 | Курс на 31.12.2022 |
|------------|---------------------|--------------------|
| Доллар США | 89,6883 | 70,3375 |
| Евро | 99,1919 | 75,6553 |

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета учета прочих доходов и расходов и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

На 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. курсовые разницы отсутствуют.

В отчетном периоде расчеты осуществлялись в иностранной валюте не осуществлялись. Обороты по счету 52 отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1. Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2. Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников в размере 4696 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам в размере 486 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников в размере 8499 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам в размере 7626 тыс. руб.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

В 2023 г. резерв под обесценение финансовых активов не создавался.

Кредиты и займы

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Проценты по кредитам, взятым на приобретение или строительство инвестиционного актива, включаются в его стоимость (п. 7 ПБУ 15/2008).

В 2022 году Общество привлекало займы и кредитные средств, сумма задолженности по которым составила на 31.12.2022:

| Займодавец/Кредитор | Номер договора | Сумма займа/кредита, тыс. руб. | Начисленные % |
|---------------------|--|--------------------------------|---------------|
| ГЛОРАКС ГРУПП ООО | Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021 | 163 830 | 31 663 |
| СБЕРБАНК ПАО | Договор №38В0392 от 14.04.2022, плавающая ставка | 6 371 555 | 42 121 |
| ООО «НАЯДА» | беспроц. займа от 28.04.2021 | 14 000 | |
| ООО «НАЯДА» | беспроц. займа от 02.08.2021 | 33 000 | |
| ООО «НАЯДА» | беспроц. займа от 04.06.2021 | 70 150 | |
| ООО «НАЯДА» | беспроц. займа от 09.07.2021 | 6 500 | |
| ООО «НАЯДА» | беспроц. займа от 23.04.2021 | 4 000 | |
| НОРД - ВЕСТ ООО | займа б/н от 20.08.2021, беспроцентный | 102 560 | |

На 31.12.2023 у Общества сформированы следующие обязательства по кредитам и займам, а также начисленным процентам:

| | |
|---|--------------------------|
| Кредит | 10 012 189 157,44 |
| СБЕРБАНК ПАО | 10 012 189 157,44 |
| Договор №38В0392 от 07.02.2022, плавающая ставка, до 31.12.2024 | 10 012 189 157,44 |
| Проценты по кредиту | 821 566 013,13 |
| СБЕРБАНК ПАО | 821 566 013,13 |
| Договор №38В0392 от 07.02.2022, плавающая ставка, до 31.12.2024 | 821 566 013,13 |
| Займы | 292 238 127,08 |
| ГЛОРАКС ГРУПП ООО | 62 558 127,08 |
| Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021, ключевая ставка+4%, до 31.03.2025 | 62 558 127,08 |
| ГЛОРАКС ООО | 2 000 000,00 |
| Договор уступки права (требования) б/н от 01.03.2023, беспроц., до 23.04.2025 | 2 000 000,00 |
| НАЯДА ООО | 125 650 000,00 |
| беспроц. займа от 02.08.2021, до 02.08.2025 | 33 000 000,00 |

| | |
|--|--------------------------|
| беспроц.займа от 04.06.2021, до 04.06.2025 | 70 150 000,00 |
| беспроц.займа от 09.07.2021, до 09.07.2025 | 6 500 000,00 |
| беспроц.займа от 23.04.2021, до 23.04.2025 | 2 000 000,00 |
| беспроц.займа от 28.04.2021, до 28.04.2025 | 14 000 000,00 |
| НОРД - ВЕСТ ООО | 102 030 000,00 |
| займа б/н от 20.08.2021, беспроцентный, до 20.08.2025 | 102 030 000,00 |
| Проценты по займам | 43 782 832,00 |
| ГЛОРАКС ГРУПП ООО | 43 782 832,00 |
| Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021, ключевая ставка+4%, до 31.03.2025 | 43 782 832,00 |
| Итого | 11 169 776 129,65 |

Изменение сравнительных показателей

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 ретроспективно отражена корректировка показателей сумм по статьям Запасы и Прочие оборотные активы на конец 2022 г. без изменения суммы второго раздела в целом.

| Статья | До корректировки | После корректировки | Изменение |
|------------------------------|------------------|---------------------|-----------|
| 1210 Запасы | 3 351 251 | 2 595 097 | -756 154 |
| 1260 Прочие оборотные активы | 21 497 | 777 651 | +756 154 |

Данная корректировка обусловлена признанием сумм условного дохода заказчика застройщика в статье прочих оборотных активов и ее исключение из статьи запасов.

В отчете о финансовых результатах за 2023 г. ретроспективно отражена корректировка показателей по строкам 2410, 2460 за 2022 г. без изменения финансового результата в связи с технической ошибкой.

Налоги и налогообложение

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.

НДС по поступившим расходам на возведение многоквартирного дома относится на счет 19 субсчет 33 «НДС по строительству инвестиционных объектов». В момент ввода дома в эксплуатацию данный НДС распределяется, пропорционально площадям передаваемых участникам долевого строительства и оставшимся площадям к продаже по договорам купли продажи.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

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

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Применяется ставка налога на прибыль 20%.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» аккумулируются расходы на управление организацией. Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены.

Организация ведет деятельность застройщика, которая имеет длительный цикл, и признает условный доход. Доходы по деятельности застройщика признаются в полном размере понесенных затрат за налоговый период, увеличенный на вознаграждение застройщика 3 %.

Признание расходов

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

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы признаются полностью по расходам застройщика.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Организации в 2023 году являлась Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2023 г. составила 27 человек.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Солдатенко П.В. протокол о продлении полномочий б/н от 04.04.2022 на период с 01.05.2022 по 30.04.2027

Строительство ведется на основании Разрешения на строительство:

Разрешение на строительство № 78-007-0478-2021 от 12.04.2021 выдано Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Организация привлекает денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивает возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Строительство ведется на земельном участке, который получен на условиях договора Аренды Земельного участка с кадастровым номером 78:11:0601702:3032, общей площадью 29 501 (Двадцать девять тысяч пятьсот один) квадратных метров, имеющего адресный ориентир: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А., заключенного между Сторонами договора аренды (арендодателями) - три физических лица: Захарова Н. В, Волчек Д. Б., Симарев С.С. и ООО "СЗ Развитие".

IV. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручка составила 873 275 тыс. руб., себестоимость 849 489 тыс. руб., управленческие расходы 10 809 тыс. руб.

Прибыль от продаж (стр. 2200) составила 12977 тыс. руб. Убыток до налогообложения - 6249 тыс. руб.

Сформированная выручка представляет собой расчетную величину вознаграждения по услугам заказчика застройщика, которая равна сумме затрат заказчика-застройщика, увеличенной на 3%.

Себестоимость представляет собой непосредственно расходы на содержания заказчика застройщика и управление организацией.

V. Пояснения к Отчету о финансовом результате 2023 год

| Показатель | Значение показателя, тыс. руб. | Значение показателя, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | 2023 г. | 2022 г. |
| 1. Выручка | 873 275 | 667 862 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | (849 489) | (651242) |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 23 786 | 16 620 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате (включая дивиденды) | (22 594) | (20 281) |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 1 192 | (3661) |
| 6. Проценты к уплате | (251 422) | |
| 7. Проценты к получению | 243 981 | 6 717 |
| 8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее | 406 | (924) |
| 9. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7+8) | (5 843) | 2 132 |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | (5 843) | 2132 |

Детализация прочих расходов за 2022 год:

| | |
|--|--------------|
| Строка 2350 "Прочие расходы", графа "За Январь 2022 - Декабрь 2022г." | |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Реализация ценных бумаг"/ | 5 676 884,75 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Отчисления в оценочные резервы"/ | 486 329,71 |
| + плюс | |

| | |
|--|-----------------------|
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Расходы на услуги банков"/ | 2 260 785,47 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)"/ | 48 124,20 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд"/ | 786 500,00 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ | 210 104 287,57 |
| - минус | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ в корреспонденции со счетом 68.02 | -30 626 911,10 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие косвенные расходы"/ | 30 000,00 |
| Итого по строке: | 188 766 417,60 |

Детализация прочих расходов за 2023 год:

| | |
|---|----------------------|
| Строка 2350 "Прочие расходы", графа "За Январь 2023 - Декабрь 2023г." | |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Ликвидация основных средств"/ | 806 943,96 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Реализация ценных бумаг"/ | 216 543,46 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Отчисления в оценочные резервы"/ | 7 300 000,00 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Расходы на услуги банков"/ | 815 024,08 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)"/ | 457 051,09 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ | 18 294 534,79 |
| - минус | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ в корреспонденции со счетом 68.02 | -40 299,99 |
| + плюс | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие косвенные расходы"/ | 126 217,13 |
| Итого по строке: | 27 976 014,52 |

Расшифровка прочих доходов за 2022 год:

| | |
|---|----------------|
| Строка 2340 "Прочие доходы", графа "За Январь 2022 - Декабрь 2022г." | |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Реализация ценных бумаг"/ | 5 676 884,75 |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ | 193 434 846,92 |
| - минус | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ в корреспонденции со счетом 68.02 | -30 626 911,10 |

Итого по строке:

168 484 820,57

Расшифровка прочих доходов за 2023 год:

| | |
|---|---------------|
| Строка 2340 "Прочие доходы", графа "За Январь 2023 - Декабрь 2023г." | |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Реализация ценных бумаг"/ | 216 543,46 |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Отчисления в оценочные резервы"/ | 160 000,00 |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)"/ | 529 521,87 |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прибыль (убыток) прошлых лет"/ | 3 932 594,26 |
| + плюс | |
| Оборот по кредиту счета 91.01 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ | 11 392 581,94 |
| - минус | |
| Оборот по дебету счета 91.02 /объекты со значением реквизита "Вид прочих доходов и расходов" - "Прочие внереализационные доходы (расходы)"/ в корреспонденции со счетом 68.02 | -40 299,99 |
| Итого по строке: | 16 190 941,54 |

Взаимовязка текущего налога на прибыль Организации:

| Показатель | Сумма, тыс. руб. |
|--|------------------|
| Прибыль до налогообложения | (6249) |
| Отложенный налоговый актив на начало периода | 5022 |
| Отложенное налоговое обязательство на начало периода | 5051 |
| Отложенный налоговый актив на конец периода | 5597 |
| Отложенное налоговое обязательство на конец периода | 3398 |
| Постоянная разница за период | 1512 |
| Отложенный налог на начало периода | -29 |
| Отложенный налог на конец периода | 2200 |
| Отложенный налог за отчетный период | 2229 |
| Текущий налог на прибыль | -1823 |
| Доход по налогу за отчетный период | 405 |
| Условный доход по налогу | 1250 |
| Постоянный налоговый расход | -303 |
| Чистая прибыль | -5843 |

Структура активов Организации на 31 декабря 2023 года:

Величины активов организации связан, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- Дебиторская задолженность 9 162 129 тыс. руб.
- Запасы, направленные на строительство ЖК 5 476 914 тыс. руб., в том числе НДС по строительству инвестиционных объектов 700 761 тыс. руб.,
- Прочие оборотные активы, в том числе содержание заказчика-застройщика 1 499

704 тыс. руб., условный доход 44 699 тыс. руб.

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства 10 833 755 тыс.. руб. (за счет перевода задолженности из долгосрочной в краткосрочную)
- прочие обязательства перед дольщиками 7 682 608 тыс. руб.

Расшифровки показателей существенных сумм по строке 1210 запасы, отражены в пояснении 4 Запасы к Бухгалтерскому балансу

Расшифровки показателей существенных сумм по строке 1230 дебиторская задолженность, отражены в пояснении 5 Дебиторская и кредиторская задолженность

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

В феврале 2024 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию ДОУ на 120 мест, общей площадью 3371,23 м2, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Республиканская ул., уч.1 (западнее дома 39, литера А по Республиканской улице), кадастровый номер 78:11:0600302:21, площадью 4345 кв., по которому Общество выступает в качестве соинвестора строительства.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

| Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб. | |
|--|------|
| Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе: | 5552 |
| Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии. | 4813 |
| Сумма начисленных страховых взносов | 739 |
| Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе: | 3866 |
| Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии. | 3333 |
| Сумма, начисленных страховых взносов | 533 |

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным | Дата наступления основания (оснований) | Доля в уставном капитале общества |
|-------|---|---|--|--|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Общество с ограниченной ответственностью «Наяда» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 03.03.2022 | 50% |
| 2. | Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 28.02.2022 | 50% |
| 3. | Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 21.10.2022 | 0% |
| 4. | Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 03.03.2022 | 0% |
| 5. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 09.09.2016 | 0% |
| 6. | Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 09.09.2016 | 0% |

| | | | | | |
|------|--|---|---|------------|----|
| 7. | Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 09.09.2016 | 0% |
| 8. | Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс-Недвижимость» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 12.09.2016 | 0% |
| 9. | Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М» | Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 12.09.2016 | 0% |
| 10. | Общество с ограниченной ответственностью «Музей техники» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 23.03.2017 | 0% |
| 11. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 16.02.2018 | 0% |
| 12. | Общество с ограниченной ответственностью «Бизант» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 16.03.2018 | 0% |
| 13. | Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс Центр» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 18.02.2019 | 0% |
| 14. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КОМЕТА» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 04.09.2020 | 0% |
| 15.. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орион» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 31.03.2021 | 0% |

| | | | | | |
|-----|---|---|---|------------|----|
| 16. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 31.03.2021 | 0% |
| 17. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лира» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 07.04.2021 | 0% |
| 18. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Антарес» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 01.04.2021 | 0% |
| 19. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭС ПИ РАЙТЕРС» | Российская Федерация, Московская область | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 01.04.2021 | 0% |
| 20. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 16.07.2021 | 0% |
| 21. | Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 23.07.2021 | 0% |
| 22. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 04.08.2017 | 0% |
| 23. | Акционерное общество «Бриджстаун Чайка» | Российская Федерация, г. Нижний Новгород | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 14.12.2021 | 0% |
| 24. | Общество с ограниченной ответственностью «Цветение Персика» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 21.12.2021 | 0% |

| | | | | | |
|-----|--|--|---|------------|----|
| 25. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы» | Российская Федерация, г. Санкт-Петербург | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 11.07.2022 | 0% |
| 26. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Цифровой Город» | Российская Федерация, г. Москва | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество | 28.07.2021 | 0% |

Информация о бенефициарных владельцах

| № | ФИО | Гражданство | Страна место проживания | Процент голосов бенефициарного владельца, % | ИНН |
|---|--------------------------------|-------------|-------------------------|---|--------------|
| 1 | Биржин Андрей Александрович | РФ | РФ | 95 | 504203616759 |
| 2 | Андрианов Александр Николаевич | РФ | РФ | 5 | 504211301270 |

Расчеты со связанными сторонами в 2022 г.-2023 г.

В течение 2022-2023 гг. Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

| Контрагенты Договоры Счет | Сальдо на начало периода | | Обороты за период | | Сальдо на конец периода | |
|--|--------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| БИЗАНТ ООО | | | | | | |
| СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ по Договору аренды жилого помещения от 01.12.2020 от 01.10.2022 | | | | 150 000,00 | | 150 000,00 |
| 76.05 | | | | 150 000,00 | | 150 000,00 |
| Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021 | | 353 569 795,01 | 522 729 496,69 | 275 500 660,76 | | 106 340 959,08 |
| 67.03 | | 344 294 777,28 | 505 285 906,56 | 223 549 256,36 | | 62 558 127,08 |
| 67.04 | | 9 275 017,73 | 17 443 590,13 | 51 951 404,40 | | 43 782 832,00 |
| Договор №З-01/12/2022 от 01.12.2022 | | | 2 866 489 573,01 | 2 866 489 573,01 | | |
| 58.03 | | | 2 801 811 900,00 | 2 801 811 900,00 | | |
| 76.58 | | | 64 677 673,01 | 64 677 673,01 | | |
| Договор №РВ-13/22 о предоставлении права на использование ТЗ от 01.06.2022 | | | 53 100 000,00 | 56 050 000,00 | | 2 950 000,00 |
| 60.01 | | | 53 100 000,00 | 56 050 000,00 | | 2 950 000,00 |
| Договор займа №З-25/02/2022 от 25.02.2022 | | | 182 556 409,87 | 182 556 409,87 | | |
| 67.03 | | | 165 200 000,00 | 165 200 000,00 | | |
| 67.04 | | | 17 356 409,87 | 17 356 409,87 | | |
| ГЛОРАКС ООО | | 150 000,00 | 3 058 167 309,91 | 22 280 000,00 | 3 035 737 309,91 | |
| Договор №РВ-4/21 аренды сайта от 01.10.2021 | | 150 000,00 | 18 790 000,00 | 20 280 000,00 | | 1 640 000,00 |
| 60.01 | | 150 000,00 | 18 790 000,00 | 20 280 000,00 | | 1 640 000,00 |
| Договор уступки права (требования) б/н от 01.03.2023 | | | | 2 000 000,00 | | 2 000 000,00 |
| 67.03 | | | | 2 000 000,00 | | 2 000 000,00 |
| Соглашение о передаче Договора займа № 3-01/12/2022 от 01.12.2022 Соглашение о передаче Договора займа № 3 от 01.03.2023 | | | 3 039 377 309,91 | | 3 039 377 309,91 | |
| 58.03 | | | 2 788 745 333,99 | | 2 788 745 333,99 | |
| 76.58 | | | 250 631 975,92 | | 250 631 975,92 | |
| ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО | | 73 473 611,63 | 414 862 717,21 | 343 471 637,10 | | 2 082 531,52 |
| ГНМ-4/23 от 01.02.2023 | | | 24 850 538,25 | 25 216 343,65 | | 365 805,40 |
| 60 | | | 24 850 538,25 | 25 216 343,65 | | 365 805,40 |
| Договор №З/П-ГНМ ДОГОВОР ПОРУЧЕНИЯ от 01.06.2021 | | | 4 805 598,00 | 4 805 598,00 | | |

| | | | | | | |
|--|-----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 60 | | | 4 805 598,00 | 4 805 598,00 | | |
| Договор №ГНМ-22/22 от 01.09.2022 | | | 16 469 107,86 | 16 649 043,12 | | 179 935,26 |
| 60 | | | 16 469 107,86 | 16 649 043,12 | | 179 935,26 |
| Договор №Р-ГНМ/21 от 08.07.2021 | | 31 770 383,63 | 128 646 304,10 | 94 646 381,33 | 2 229 539,14 | |
| 60 | | 31 770 383,63 | 128 646 304,10 | 94 646 381,33 | 2 229 539,14 | |
| Договор №УК-31/ РЗВ от 01.10.2021 | | 41 703 228,00 | 237 949 378,00 | 200 012 480,00 | | 3 766 330,00 |
| 60 | | 41 703 228,00 | 237 949 378,00 | 200 012 480,00 | | 3 766 330,00 |
| Договор купли-продажи №ГНМ-12/23 от 31.03.2023 | | | 2 141 791,00 | 2 141 791,00 | | |
| 60 | | | 2 141 791,00 | 2 141 791,00 | | |
| НАЯДА ООО | | 127 650 000,00 | 2 000 000,00 | | | 125 650 000,00 |
| беспроц. займа от 02.08.2021 | | 33 000 000,00 | | | | 33 000 000,00 |
| 67 | | 33 000 000,00 | | | | 33 000 000,00 |
| беспроц. займа от 04.06.2021 | | 70 150 000,00 | | | | 70 150 000,00 |
| 67 | | 70 150 000,00 | | | | 70 150 000,00 |
| беспроц. займа от 09.07.2021 | | 6 500 000,00 | | | | 6 500 000,00 |
| 67 | | 6 500 000,00 | | | | 6 500 000,00 |
| беспроц. займа от 23.04.2021 | | 4 000 000,00 | 2 000 000,00 | | | 2 000 000,00 |
| 67 | | 4 000 000,00 | 2 000 000,00 | | | 2 000 000,00 |
| беспроц. займа от 28.04.2021 | | 14 000 000,00 | | | | 14 000 000,00 |
| 67 | | 14 000 000,00 | | | | 14 000 000,00 |
| НОРД - ВЕСТ ООО | | 102 950 000,00 | 920 000,00 | | | 102 030 000,00 |
| займа б/н от 20.08.2021 | | 102 950 000,00 | 920 000,00 | | | 102 030 000,00 |
| 67 | | 102 950 000,00 | 920 000,00 | | | 102 030 000,00 |
| ЦИФРОВОЙ ГОРОД ООО | | | 26 460 440,32 | 29 411 650,72 | | 2 951 210,40 |
| Договор №РВ-16/23 от 01.07.2023 | | | 2 951 210,40 | 5 902 420,80 | | 2 951 210,40 |
| 60 | | | 2 951 210,40 | 5 902 420,80 | | 2 951 210,40 |
| Лицензионный договор №РВ-12/23 от 27.04.2023 | | | 23 509 229,92 | 23 509 229,92 | | |
| 60 | | | 23 509 229,92 | 23 509 229,92 | | |
| Итого | 237 986 666,18 | | 6 231 520 875,19 | 3 775 924 931,46 | 2 693 582 608,91 | |

С иными связанными сторонами операции не осуществлялись.

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

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества присутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства с пользой третьих лиц на сумму 21 306 тыс. руб.

| М11 000 | | сумма |
|---|---|---------------|
| ДС № 2 к Инвестиционному договору № 01/2022 от 05.09.2022 от 26.09.2022 на строительство дошкольного учреждения | обеспечительный платеж в рамках инвестиционного контракта | 21 306 |
| Итого | | 21 306 |

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества присутствуют полученные гарантии, залоги и поручительства с пользой третьих лиц на сумму 21 306 тыс. руб.

| Контрагенты | Договор | Сумма |
|------------------|--------------------------------------|---------------|
| НОРДИК ООО | Договор №ГП-01/06/23 от 01.06.2023 | 935 |
| СТРОЙПРОЕКТЫ ООО | Договор №ГП-0-19/07/21 от 19.07.2021 | 42 124 |
| Итого | | 43 059 |

Информация о рисках

Риск достаточности капитала.

Общество управляет своим капиталом с целью обеспечения непрерывной деятельности, а также с целью максимизации доходов акционеров путем оптимизации соотношения собственных и заемных средств. Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности Общества продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющие минимизировать стоимость капитала.

Общество регулярно пересматривает структуру капитала для проведения оценки стоимости капитала и рисков, связанных с каждым видом капитала

Общество отслеживает текущую ликвидность на основании спрогнозированных денежных потоков и ожидаемой выручки. В долгосрочной перспективе риск ликвидности определяется посредством прогнозирования будущих денежных потоков в момент заключения новых кредитных договоров, договоров займа

В составе оборотных средств Общества достаточно ликвидных активов, позволяющих своевременно исполнять краткосрочные обязательства и покрывать текущие операционные расходы.

Риск изменения курсов валют.

Риск изменения курса рубля по отношению к другим валютам не оказывает существенного воздействия на финансовое состояние Общества.

Процентный риск.

Общество отслеживает изменения процентных ставок и принимает меры, насколько это возможно и необходимо, по уменьшению данных рисков путем привлечения займов с

фиксированной и плавающей ставками, а также с помощью поддержания оптимального баланса между собственным капиталом и заемными средствами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Руководство Общества полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с такими проверками.

Риски, социально-экономического положения РФ.

После начала специальной военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Между тем, о положительной динамике в сфере жилищного строительства можно судить по продлению льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 года.

Незаконченные судебные разбирательства

Незаконченные судебные разбирательства Общества, по которым Общество выступает ответчиком по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют.

Информация о непрерывности деятельности

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022 г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Информация по сегментам

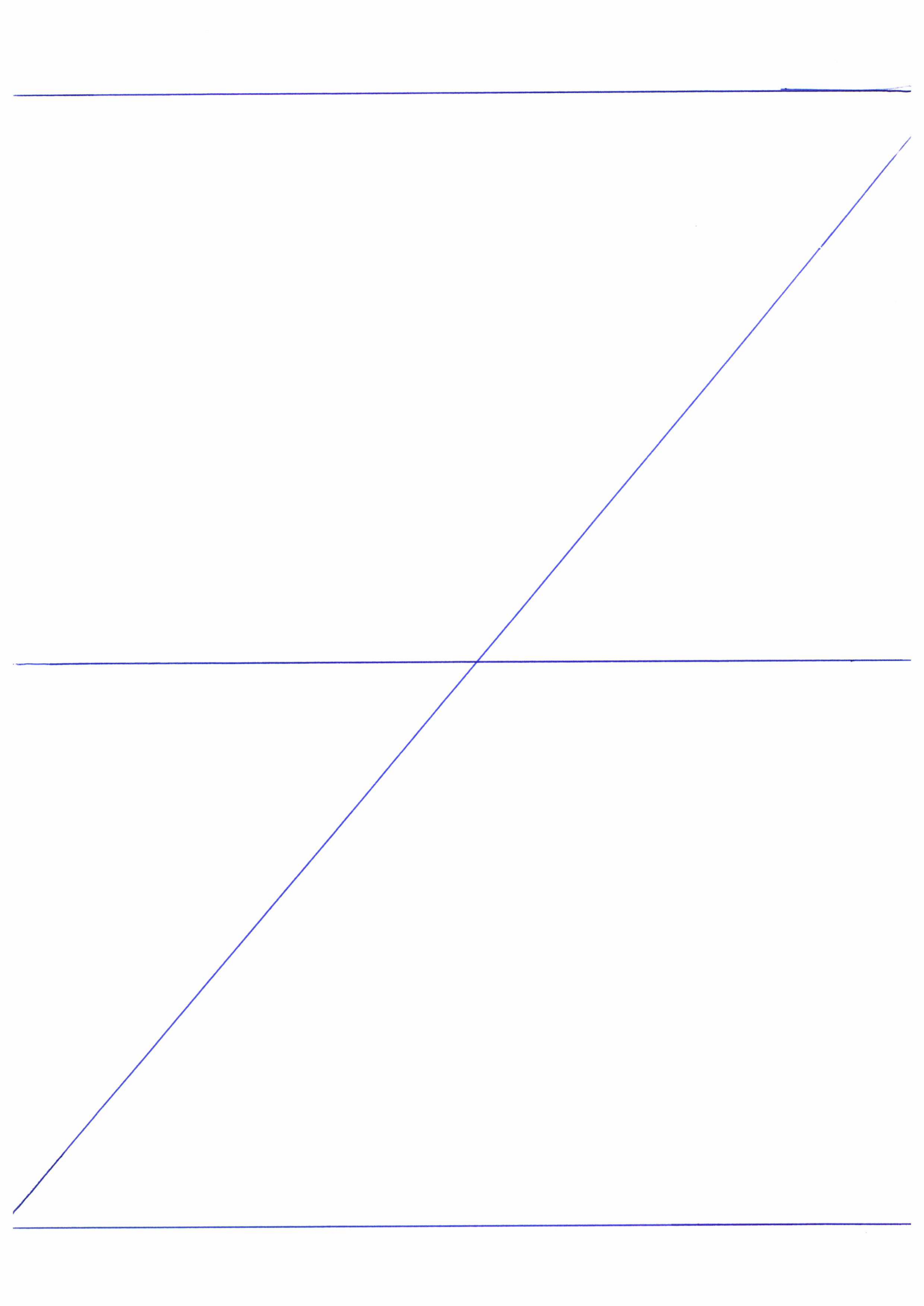
Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Генеральный директор _____

26.02.2024



Солдатенко П.В.



Пронумеровано на 56

листах



Игуш
Игуш Н.А.
Генеральный директор
ООО «ПРАВОВЕСТ АУДИТ»

