

Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

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

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО» (ОГРН 1157847245137), 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 «НТВО»» 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:

- о) 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

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Игуш Наталья Александровна

ОРНЗ 22006043111

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

Москва, 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	по ОКПО 23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7841026056		
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	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)

191025, Санкт-Петербург г, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 25

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

ИНН **7714608510**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

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				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	20 971	41 368	259
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	259
	Права пользования активами	11502	20 971	41 368	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	1 428 020	170 000	-
	Предоставленные займы долгосрочные	11701	1 428 020	170 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	136 911	117 743	59
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 585 902	329 111	317
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	11 285 354	9 596 436	6 091 739
	в том числе:				
	Материалы	12101	465	435	-
	Товары	12102	-	-	-
	Готовая продукция	12103	229 892	73 972	34 485
	Основное производство	12104	1 597 712	1 235 733	552 789
	Расходы будущих периодов	12105	1 525	5 572	775
	Затраты на создание объекта недвижимости	12106	7 528 560	6 078 988	4 220 441

	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12107	1 110 169	1 047 087	696 326
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12108	611 767	768 364	585 086
	НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12109	2 932	5 306	1 837
	Права пользования активами	12110	202 332	380 979	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	135 554	25 234	4 149
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 473 048	1 270 534	1 677 087
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 894 041	1 180 724	1 564 262
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	86 734	17 689	1 757
	Расчеты по налогам и сборам	12303	97	13 857	63 036
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	957	218	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	71	36	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	323 583	26 417	3 007
	Участники долевого строительства	12308	167 565	31 592	45 022
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	180 000	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	180 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 829	9 997	618 660
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	47 829	1 417	314 023
	Депозитные счета	12502	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12503	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	45	39	46
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	45	39	46
	Условный доход застройщика	12602	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	14 121 831	10 902 240	8 391 681
	БАЛАНС	1600	15 707 733	11 231 351	8 391 998

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	150 010	150 010	150 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 055 009	257 453	(268 475)
	в том числе:				
	дивиденды	13701	(100 000)	-	(117 288)
	Итого по разделу III	1300	1 205 019	407 463	(118 465)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	12 803 865	5 923 270	4 448 667
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	11 877 273	5 609 592	4 236 186
	Долгосрочные займы	14102	60 194	52 288	122 934
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	864 053	255 668	84 488
	Проценты по долгосрочным займам	14104	2 344	5 722	5 059
	Отложенные налоговые обязательства	1420	137 865	117 712	363
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	47 763	565 086	39 234
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность (гарантийное удержание)	14501	-	80 610	39 234
	Арендные обязательства	14502	47 763	484 476	-
	Итого по разделу IV	1400	12 989 493	6 606 068	4 488 264
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	366	3 895 963	168 101
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	3 779 103	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	161 000
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	116 860	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	366	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	7 101
5.3	Кредиторская задолженность	1520	946 435	314 933	3 843 892
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	383 624	280 564	536 942
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	15 072	9 765	54 487
	Расчеты по налогам и сборам	15203	213 273	803	616
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	739	1 912	1 065
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	207
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	34	34	33
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	333 693	21 701	14 343
	Участники долевого строительства	15208	-	-	3 236 199
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 440	4 080	7 508
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	3 440	4 080	7 508
	Прочие обязательства	1550	562 980	2 843	2 699
5.3	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	560 137	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 513 222	4 217 820	4 022 200

	БАЛАНС	1700	15 707 733	11 231 351	8 391 998
--	--------	------	------------	------------	-----------

Руководитель



Голубев Антон Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	по ОКПО	23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7841026056		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 837 365	1 174 107
6	Себестоимость продаж	2120	(150 848)	(107 819)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 686 517	1 066 288
6	Коммерческие расходы	2210	(1 188)	(8 192)
6	Управленческие расходы	2220	(746 371)	(286 352)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	938 958	771 744
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	166 645	10 245
	Проценты к уплате	2330	(24 812)	(16 886)
	Прочие доходы	2340	236 533	34 825
	Прочие расходы	2350	(194 195)	(141 220)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 123 129	658 708
	Налог на прибыль	2410	(225 574)	(132 767)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(224 588)	(133 103)
	отложенный налог на прибыль	2412	(986)	336
	Прочее	2460	-	(12)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	897 555	525 929

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	897 555	525 929
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Голубев Антон Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2023
23113729		
7841026056		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"

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

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	150 010	-	-	-	(268 475)	(118 465)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	525 929	525 929
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	525 929	525 929
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	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	150 010	-	-	-	257 453	407 463
Увеличение капитала - всего: за 2023 г.	3310	-	-	-	-	897 555	897 555
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	897 555	897 555
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(100 000)	(100 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(100 000)	(100 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	150 010	-	-	-	1 055 009	1 205 019

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	1 205 019	407 463	(118 466)



Руководитель Антон Николаевич Голубев (подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

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

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

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
23113729		
7841026056		
71.12.2		
12300	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 261 876	146 117
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 595 289	144 285
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	666 587	1 832
Платежи - всего	4120	(6 990 538)	(5 495 279)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 166 789)	(4 642 455)
в связи с оплатой труда работников	4122	(75 543)	(84 671)
процентов по долговым обязательствам	4123	(47 582)	(34 066)
налога на прибыль организаций	4124	-	(85 273)
прочие платежи	4129	(700 624)	(648 814)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 728 662)	(5 349 162)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	43 926	-
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	15 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	28 926	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 553 020)	(170 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 553 020)	(170 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 509 094)	(170 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 741 939	5 791 143
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 741 939	5 786 697
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	-	4 446
Платежи - всего	4320	(466 351)	(880 644)
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	(466 351)	(780 644)
прочие платежи	4329	-	(100 000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 275 588	4 910 499
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	37 832	(608 663)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 997	618 660
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	47 829	9 997
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Голубев Антон Николаевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	7 829	(7 829)	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	2 664	(2 664)	-	
Корпоративная программа "Лидеры Мультивозможностей" 8 кв.							



Руководитель Голубев Антон Николаевич
(подпись) (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.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	40 758	321 583
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 Голубев Антон Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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 доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	170 000	-	1 373 020	-	-	(115 000)	-	-	1 428 020	-
	5311	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2023г.	170 000	-	1 373 020	-	-	(115 000)	-	-	1 428 020	-
	5312	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	180 000	-	-	-	-	-	180 000	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2023г.	-	-	180 000	-	-	-	-	-	180 000	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	170 000	-	1 553 020	-	-	(115 000)	-	-	1 608 020	-
	5310	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-

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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель Голубев Антон Николаевич
(подпись) (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		выбыло		резерв под снижение стоимости		убыток от снижения стоимости		оборот запасов между их группами (видами)		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.
Запасы - всего	5400	за 2023г.	9 596 436	-	9 596 436	-	6 091 739	6 091 739	7 791 801	(6 101 296)	(1 587)	-	-	X	11 286 941	(1 587)	11 285 354		
	5420	за 2022г.	6 091 739	-	6 091 739	-	6 886 152	(3 381 455)	(1 587)	-	-	-	X	9 596 436	-	9 596 436			
в том числе:																			
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	435	-	435	-	12 463	(12 433)	-	-	-	-	-	-	465	-	465		
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	18 231	(17 796)	-	-	-	-	-	-	435	-	435		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	73 972	-	73 972	-	306 732	(149 225)	(1 587)	-	-	-	-	231 479	(1 587)	229 892			
	5422	за 2022г.	34 485	-	34 485	-	147 307	(107 819)	-	-	-	-	-	73 972	-	73 972			
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	367	(367)	-	-	-	-	-	-	-	-			
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1 235 733	-	1 235 733	-	1 014 664	(652 665)	-	-	-	-	-	1 597 712	-	1 597 712			
	5425	за 2022г.	552 789	-	552 789	-	925 336	(242 392)	-	-	-	-	-	1 235 733	-	1 235 733			
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ИМА, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5407	за 2023г.	5 306	-	5 306	-	-	(2 374)	-	-	-	-	-	2 932	-	2 932			
	5427	за 2022г.	1 837	-	1 837	-	7 829	(4 360)	-	-	-	-	-	5 306	-	5 306			
Основные средства, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5408	за 2023г.	768 364	-	768 364	-	19 504	(176 101)	-	-	-	-	-	611 767	-	611 767			
	5428	за 2022г.	585 086	-	585 086	-	320 154	(136 876)	-	-	-	-	-	768 364	-	768 364			
РБП, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5409	за 2023г.	5 572	-	5 572	-	1 102	(5 149)	-	-	-	-	-	1 525	-	1 525			
	5429	за 2022г.	775	-	775	-	6 441	(1 644)	-	-	-	-	-	5 572	-	5 572			
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		за 2023г.	6 078 988	-	6 078 988	-	5 582 081	(4 132 509)	-	-	-	-	-	7 528 560	-	7 528 560			
		за 2022г.	4 220 441	-	4 220 441	-	4 305 105	(2 446 558)	-	-	-	-	-	6 078 988	-	6 078 988			
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости		за 2023г.	1 047 087	-	1 047 087	-	727 969	(664 887)	-	-	-	-	-	1 110 169	-	1 110 169			
		за 2022г.	696 326	-	696 326	-	723 084	(372 323)	-	-	-	-	-	1 047 087	-	1 047 087			
Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости		за 2023г.	380 979	-	380 979	-	127 286	(305 933)	-	-	-	-	-	202 332	-	202 332			
		за 2022г.	-	-	-	-	432 298	(51 319)	-	-	-	-	-	380 979	-	380 979			

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Голубев Антон Николаевич
(подпись) (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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	1 271 013	(479)	2 011 802	177 732	(1 202 647)	-	-	-	-	-	-	-	830	2 473 741	(693)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2022г.	1 677 087	-	278 171	1 114	(686 195)	-	-	-	-	-	-	254	1 271 013	(479)	-
	5511	за 2023г.	17 689	-	69 797	-	(752)	-	-	-	-	-	-	-	-	86 734	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	1 757	-	28 632	110	(12 810)	-	-	-	-	-	-	-	-	17 689	-
	5512	за 2023г.	1 181 203	(479)	1 038 519	-	(324 988)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 894 734	(693)
Авансы выданные	5532	за 2022г.	1 564 262	-	162 352	-	(545 412)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 181 203	(479)
	5513	за 2023г.	40 529	-	103 062	177 732	(212 456)	-	-	-	-	-	-	-	-	324 708	-
Прочая	5533	за 2022г.	66 046	-	25 964	1 004	(53 321)	-	-	-	-	-	-	-	-	40 529	-
	5514	за 2023г.	31 592	-	800 424	-	(664 451)	-	-	-	-	-	-	-	-	167 565	-
Участники долевого строительства	5534	за 2022г.	45 022	-	61 223	-	(74 653)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 592	-
	5500	за 2023г.	1 271 013	(479)	2 011 802	177 732	(1 202 647)	-	-	-	-	-	-	X	830	2 473 741	(693)
Итого	5520	за 2022г.	1 677 087	-	278 171	1 114	(686 195)	-	-	-	-	-	-	X	254	1 271 013	(479)
	5520	за 2023г.	1 677 087	-	278 171	1 114	(686 195)	-	-	-	-	-	-	X	254	1 271 013	(479)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло							
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгов-краткосрочную задолженность					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	6 488 356	6 812 614	630 531	(584 377)	(495 496)	-	-	-	-	-	12 851 628	
в том числе:	5571	за 2022г.	4 487 901	5 084 736	246 170	(601 102)	(2 729 349)	-	-	-	-	-	6 488 356	
кредиты	5552	за 2023г.	5 609 592	6 368 444	-	(100 763)	-	-	-	-	-	-	11 877 273	
займы	5572	за 2022г.	4 236 186	4 049 116	-	-	(2 675 710)	-	-	-	-	-	5 609 592	
	5553	за 2023г.	52 288	373 495	-	(365 588)	-	-	-	-	-	-	60 194	
	5573	за 2022г.	122 934	289 278	-	(359 925)	-	-	-	-	-	-	52 288	
прочая	5554	за 2023г.	565 086	70 675	-	(92 502)	(495 496)	-	-	-	-	-	47 763	
	5574	за 2022г.	39 234	746 342	-	(220 490)	-	-	-	-	-	-	565 086	
Проценты по долгосрочным займам	5555	за 2023г.	5 722	19 996	-	(23 374)	-	-	-	-	-	-	2 344	
	5575	за 2022г.	5 059	20 363	-	(19 701)	-	-	-	-	-	-	5 722	
Проценты по долгосрочным кредитам	5556	за 2023г.	255 668	610 535	-	(2 150)	-	-	-	-	-	-	864 053	
	5576	за 2022г.	84 488	225 807	-	(986)	(53 639)	-	-	-	-	-	255 668	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	4 210 896	638 863	33 427	(4 087 585)	495 496	215 011	830	1 506 938	-	-	1 506 938	
в том числе:	5580	за 2022г.	4 011 993	1 842 518	76 268	(4 450 067)	2 729 349	581	254	4 210 896	-	-	4 210 896	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	280 718	218 750	428	(116 272)	-	-	-	-	-	-	383 624	
	5581	за 2022г.	536 942	259 169	318	(515 711)	-	-	-	-	-	-	280 718	
авансы полученные	5562	за 2023г.	9 765	10 019	-	(4 712)	-	-	-	-	-	-	15 072	
	5582	за 2022г.	54 487	7 509	-	(52 231)	-	-	-	-	-	-	9 765	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 715	2 583	-	(2 847)	-	-	-	-	-	-	214 013	
	5583	за 2022г.	1 681	680	225	(668)	-	-	-	-	-	-	2 715	
кредиты	5564	за 2023г.	3 779 103	1 501 838	-	(3 779 103)	2 675 710	-	-	-	-	-	3 779 103	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	(398 445)	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	168 101	24 320	11 830	(204 251)	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	21 735	309 178	265	(1 731)	-	-	-	-	-	-	333 726	
	5586	за 2022г.	14 584	49 002	251	(42 139)	-	-	-	-	-	-	21 735	
Проценты по кредитам	5567	за 2023г.	116 860	-	32 734	(149 228)	-	-	-	-	-	-	36	
	5587	за 2022г.	-	-	63 644	(423)	-	-	-	-	-	-	36	
Участники долевого строительства	5568	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116 860	
	5588	за 2022г.	3 236 199	-	-	(3 236 199)	-	-	-	-	-	-	-	

	5569	за 2023г.		-	98 333	-	(33 692)	-	495 496	X	X	560 137
		за 2023г.	за 2022г.									
Арендные обязательства	5569			-	98 333	-	(33 692)	-	495 496	X	X	560 137
	5550	за 2023г.	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5570	10 699 252	8 499 894	-	7 451 477	663 958	(4 671 962)	-	X	215 011	830	14 358 566
		8 499 894	6 927 254	-	6 927 254	322 438	(5 051 169)	-	X	581	254	10 699 252

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 Голубев Антон Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	7 014	3 970
Расходы на оплату труда	5620	62 843	74 409
Отчисления на социальные нужды	5630	10 182	11 425
Амортизация	5640	65 774	7 216
Прочие затраты	5650	1 272 080	1 027 774
Итого по элементам	5660	1 417 893	1 124 794
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(519 486)	(722 432)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	898 407	402 362

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



Руководитель Голубев Антон Николаевич
(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	4 080	2 144	(2 572)	(212)	3 440
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	4 080	2 144	(2 572)	(212)	3 440



Руководитель Голубев Антон Николаевич
 (подпись) (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	11 626 385	9 390 302	4 197 195
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	19 992	18 353	12 209
Денежные средства дольщиков на эскроу-счетах в банке	5802	11 606 393	9 291 339	4 145 752
ДОМСТРОЙ-РАЗВИТИЕ ООО	5803	-	80 610	39 234
Выданные - всего	5810	41 756 841	26 345 463	6 193 087
в том числе:				
Стоимость имущественных прав в залоге у ПАО СБЕРБАНК	5811	38 014 767	25 589 837	5 608 851
Стоимость земельного участка в залоге у дольщиков	5812	591 074	748 551	584 236
Поручительства	5813	3 151 000	7 074	-



Руководитель Голубев Антон Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Пояснения 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 «НТВО»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО» было зарегистрировано 16.07.2015 г. за ОГРН 1157847245137

Юридический адрес: 191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А, этаж 7, офис 25

Телефон: +7 (812) 603-43-00

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7841026056

Код причины постановки на учет (КПП): 784001001

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

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «НТВО» на 31.12.2022 и на 31.12.2023 годы составила 16 (Шестнадцать) человек и 19 (Девятнадцать) человек соответственно.

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

Исполнительный орган Общества:

- Генеральный директор Голубев Антон Николаевич, назначен Решением №б\н от 10.04.2023 Единственного участника ООО «СЗ «НТВО», полномочия генерального директора с 11.04.2023 на неопределенный срок;

- Генеральный директор Лопатин Андрей Александрович, назначен Протоколом №1 от 10.07.2015 г. Протоколом б/н от 29.05.2017г., полномочия генерального директора с прекращены 10.04.2023 на основании Решения №б\н от 10.04.2023 Единственного участника ООО «СЗ «НТВО».

1. Уставный капитал Общества на 01 января составляет 150 010 тыс. руб., оплачен полностью.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

2. Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания/дата окончания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ГЛО-РАКС»	РОССИЯ, 119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	с 10.07.2015 по настоящее	Протокол № от 10.07.2015г.	85%
3	ООО «ГЛО-РАКС»	РОССИЯ, 119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	с 30.08.2022 по настоящее	Договор купли-продажи доли от 23.08.2022	15%

Сведения об аудиторе Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и 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, Москва г, Щипковский 1-й пер, дом 20, этаж 2, помещение 1, комната 13
ИНН 7714608510 ОГРН 1057747460858

Аудитор является Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» ОРНЗ 11206022578

Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», действующих положений и стандартов по бухгалтерскому учету, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, и в соответствии с ними.

II. Учетная политика

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки 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 главного бухгалтера.
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 отчетности;
 - обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «НТВО» (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. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С. 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 ООО «СЗ «НТВО» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.
9. Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «НТВО» ведет ООО «Глоракс-Недвижимость М» на основании договора № УК-1/НТВО от 01.07.2021 г.
10. В "Отчете о движении денежных средств" НДС/НДФЛ при выплате процентов по займам от физических лиц отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/2011.

В 2023 году **изменения учетной политики**, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

Общество применяет электронный документооборот.

Общество не применяет досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

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

Нематериальные активы

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

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.

Общество не осуществляет переоценку нематериальных активов.

Относящиеся к жилому строительству нематериальные активы отражаются по строке 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019.

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 4.1 Запасы Табличной части пояснений.

Нематериальные активы	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 01.01.2023	Остаточная стоимость на 31.12.2023	Сумма амортизации за 2023 год
1	2	3	4	5	6
3D-/VR-тур (Виджет) по МОП для ЖК GlogaX Aura Василеостровский (кв.9)	03.10.2022	1 710	1 600	938	662
3D-/VR-тур (Виджет) по придомовой территории для ЖК GlogaX Aura Василеостровский (кв.9)	03.10.2022	1 137	1 064	623	441
Видеоролик GlogaX Aura Василеостровский (хр-ж до 3-х мин)	03.10.2022	2 318	2 168	1 271	897
Вебсайт	05.11.2020	833	0	0	0
Корпоративная программа "Лидеры Мультивозможностей" 8 кв.	01.06.2022	2 664	0	0	0
3D визуализации объекта (9 кв)	01.09.2021	200	103	26	77
3D-модели и 3D-визуализации (рендеры 9 кв)	24.11.2021	692	371	74	297
Архитектурная 3-Д модель домов Golden City (9 кв)	11.12.2020	1 003	501	0	501
Программное обеспечение	21.12.2018	1 000	0	0	0
Программное обеспечение	21.12.2018	2 900	0	0	0
ИТОГО	x	14 457	5 807	2 933	2 874

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. № 204н.

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

Лимит стоимости основных средств 100 000 рублей.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;

Принятые сроки полезного использования объектов основных средств по группам, использованные для начисления амортизации:

Группа основных средств	Сроки полезного использования
Машины и оборудование (кроме офисного)	от 10 лет 1 мес до 15 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	от 3 лет 1 мес до 5 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	от 7 лет 1 мес до 10 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 мес до 7 лет
Другие виды основных средств	От 3 лет 1 мес до 5 лет
Другие виды основных средств	От 5 лет 1 мес до 7 лет

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов в зависимости от финансового результата от выбытия.

На отчетную дату признаков обесценения ОС и Капитальный вложений не выявлено. Уменьшение балансовой стоимости ОС и Капитальных вложений не требуется.

Группа учета ОС		На 31.12.2023 г.			На 31.12.2022 г.		
Основное средство	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Здания		43 438	22 467	20 971	42 661	1 293	41 368
Нежилое помещение 708,20 кв.м. (пом.2-26) 7 эт. (право пользования активом)	01.02.2023	43 438	22 467	20 971	42 661	1 293	41 368
Производственный и хозяйственный инвентарь		1 293	1 293		1 293	1 293	
Стол	21.11.2017	415	415	–	415	415	–
Шкаф	21.11.2017	289	289	–	289	289	–
Перегородка-стеллаж	21.11.2017	316	316	–	316	316	–
Стол Д-1000	21.11.2017	53	53	–	53	53	–

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Стол Д-1000	21.11.2017	53	53	-	53	53	-
Стол Д-1250	21.11.2017	62	62	-	62	62	-
Диван 207x84 h85 mm, обивка "рогожка"	20.10.2017	52	52	-	52	52	-
Диван 207x84 h85 mm, обивка "рогожка"	20.10.2017	52	52	-	52	52	-
Итого		44 731	23 760	20 971	43 954	2 586	41 368

Относящиеся к жилому строительству основные средства отражаются по строке 1210 «Запасы» согласно IFRS 1, ПБУ 16/02, в том числе:

по подстроке 12108 Основные средства, относящиеся к объектам недвижимости, в сумме 611 766 тыс. руб.;

Группа учета ОС		На 31.12.2023 г.			На 31.12.2022 г.		
Основное средство	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Машины и оборудование (кроме офисного)		24 085	8 618	15 467	9 256	3 354	5 903
Блок-контейнер БК1 6,0x2,4x2,45	27.08.2021	159	119	40	159	68	91
Блок-контейнер БК1 6,0x2,4x2,45	27.08.2021	159	119	40	159	68	91
Модульное здание АБК 9*19,2*5,4м	16.03.2022	8 938	7 508	1 430	8 938	3 218	5 720
Мобильный офис продаж VIN X8980712HN0GU9073 Мобитрак	01.07.2023	14 829	872	13 957	-	-	-
Земельные участки		591 074	-	591 074	748 551	-	748 551
Зем.участок 78:43:0000000:4 (30796 кв.м ГС5)	26.08.2022	-	-	295 058	-	-	295 058
Зем.участок 78:43:0000000:5 (31462 кв.м ГС9)	17.09.2021	-	-	296 016	-	-	296 016
Зем.участок 78:43:0000000:3 (14869 кв.м ГС8)	20.01.2020	-	-	-	-	-	157 477
Другие виды основных средств		16 872	11 648	5 225	12 197	4 066	8 131
Макет ЖК ГОЛДЕН СИТИ (в офисе)	02.04.2018	2 930	2 753	178	2 930	2 219	711
Макет - интерактивная голографическая модель ГОЛДЕН СИТИ 9	24.03.2022	7 380	5 390	1 990	5 305	1 011	4 295

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 Голден Сити	24.06.2022	3 020	2 471	549	3 020	824	2 196
Блок-контейнер БК-КПП	13.10.2022	565	93	472	565	13	552
Кухонный гарнитур угловой 2550*2850/2100*600 со столешницей из искусственного камня	01.12.2022	377	74	303	377	-	377
Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 для ГС 5	21.03.2023	2 600	867	1 733	-	-	-
Итого		632 031	20 266	611 766	770 005	7 420	762 585

Арендованные основные средства. Права пользования активами (ППА).

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, которые заканчиваются в 2023 году (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Идентификация договоров аренды (классификация объектов учета аренды) производится на раннюю из двух дат:

- дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды),
- дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

Классификация производится исходя не столько из юридической формы договора, сколько из его сущности, то есть исходя из экономического содержания отношений сторон договора и условий хозяйствования. Если хотя бы одно из условий п. 5 ФСБУ 25/2018 не выполняется, предмет договора не является объектом учета аренды, и к такому договору ФСБУ 25/2018 не применяется (Основание: пункты 5 и 6 ФСБУ 25/2018 и решения 3 Рекомендации фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018», п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий арендного договора (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей), учитывая возможности изменения (Основание: п. 9 ФСБУ 25/2018).

В отношении договоров аренды, заключенных на срок до 12 месяцев и на неопределенный срок, срок аренды устанавливается с учетом фактов и обстоятельств, которые обуславливают наличие у арендатора экономического стимула для продления или непродления договора аренды. Также учитывается прошлая практика аренды соответствующих активов (Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. В37, В40 IFRS 16 «Аренда»).

Поскольку ФСБУ 25/2018 применяется только в отношении аренды (т.е. для учета в качестве объекта аренды должны быть соблюдены условия пункта 5) и не рассматривает ситуации, когда указанные условия могут выполняться лишь для части договора, а для другой части - не выполняться, для решения вопроса о применении ФСБУ 25/2018 к конкретным условиям договора Организация определяет порядок выделения в договоре арендных и неарендных компонентов согласно МСФО: в качестве упрощения практического характера неарендные компоненты

договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды (Основание п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», п. 12, 17 и 15 IFRS 16 «Аренда»).

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если (п. 11 ФСБУ 25/2018):

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

-рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Поименованное в п. 11 ФСБУ 25/2018 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Общество в 2023 - 2022 гг арендовало следующие основные средства:

1) земельные участки:

Кадастровый номер	адрес	площадь, кв.м	Кадастровая стоимость на 01.01.2023, тыс. руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2022, тыс. руб.	Отражение в учете, сумма
78:06:0002923:1	г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 6 (западнее Васильевского острова, квартал 4)	44 901	313 616	417 445	Отражено право пользования активом и обязательство по аренде в размере 501 926 тыс. руб.
78:43:0000000:4	г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5)	30 796	-	285 499,0	ЗУ выкуплен в августе 2022 года, право пользования активами и обязательство по аренде не отражалось

Земельные участки арендованы для строительства. В 2015 году заключен договор аренды шести земельных участков с правом выкупа арендуемых земельных участков. На 01.01.2023 г. выкуплено пять из шести земельных участков. Оставшиеся два земельных участка планирова-

лись к выкупу в 2022 году, в связи с чем права пользования активами на 01.01.2022 г. не создавались – Организация воспользовалась правом не применять ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, которые заканчиваются в 2022 году (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Вследствие экономической ситуации, складывающейся после введения санкций против России недружественными странами, а также ответных санкций, введенных Правительством России, руководство Общества изменило планы по выкупу земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002923:1. Выкуп земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002923:1 отложен на 2024 год. В результате проведенных переговоров с арендодателем в сентябре 2022 года заключен договор опциона колл сроком 24 месяца (до 14.09.2024 г.) по цене выкупа 590 000 тыс. руб. без НДС. Согласно изменению планов по сроку выкупа, планы по аренде указанного земельного участка изменены. Аренда заканчивается в сентябре 2024 года. Соответственно, в 4 квартале 2022 года (после заключения договора опциона) отражен объект аренды и обязательства по аренде. Обязательство по аренде рассчитано исходя из приведенной стоимости арендных платежей и выкупной стоимости, а также исходя из срока аренды. Срок полезного использования права пользования активом определен до 01.09.2024 г. по планируемому сроку выкупа земельного участка. Ставка дисконтирования определена по сопоставимым кредитам для НФО ЦБ РФ в размере 10 % годовых.

- 2) **Нежилые (офисные) помещения** по адресу 191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А

Помещения	Площадь помещения, кв.м.
помещения №2-26, этаж 7	708,20
помещения 2 эт	309,40
помещение 2 эт	60,34

Арендованные помещения без права выкупа. Обязательство по аренде рассчитано исходя из приведенной стоимости арендных платежей, установленных на дату начала действия договора и планируемого срока аренды, определенного периодом с даты заключения договора до 31.08.2025 г. (всего 2 года и 9 месяцев). 31.08.2025 г. – планируемая дата завершения строительства и передачи построенных помещений дольщикам, после которой аренда офисных помещений будет прекращена.

Балансовая стоимость правами пользования активами в части нежилого помещения под офис 708,20 кв. м отражается по строке 1150 Основные средства, подстрока 11502 в сумме 20 971 тыс. руб. на 31.12.2023 г.

Балансовая стоимость правами пользования активами, относящиеся к жилому строительству (земельный участок, помещения на 2 этаже под офис продаж), отражается по строке 1210 Запасы, подстрока 12110 Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости, в сумме 202 332 тыс. руб. на 31.12.2023 г.

Группа учета ОС/строка бухгалтерского баланса	Дата принятия к учету	На 31.12.2023 г.		
		Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Основное средство				
Здания (строка 1150)	х	43 439	22 468	20 971
Нежилое помещение 708,20 кв.м. (помещения 2-26) 7 эт	01.02.2023	43 439	22 468	20 971
Здания (строка 1210, в том числе 12110)	х	28 953	14 987	13 966
Нежилое помещение 309,40 кв.м. 2 эт	01.02.2023	24 129	14 548	9 581
Нежилое помещение 60,34 кв.м. 2 эт	01.02.2023	4 824	439	4 386

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Группа учета ОС/строка бухгалтерского баланса	Дата принятия к учету	На 31.12.2023 г.		
		Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Основное средство				
Земельные участки (строка 1210, в том числе 12110)	х	501 926	313 704	188 222
ЗУ 78:06:0002923:1 (пл-дью 44 901) Невская губа, уч.6 (западнее Васильевского острова, квартал 4)	30.11.2022	501 926	313 704	188 222
Итого строка 1210, в том числе 12110	х	574 318	351 159	223 159

Начислен процентный расход по аренде в 2023 году в общей сумме 59 121 тыс. руб., в том числе:
- в прочих расходах отражено 5 186 тыс. руб. процентов по аренде офиса,
-50 456 тыс. руб. начисленных процентов отражено в расходах на строительство (строка 12106 бухгалтерского баланса);
-3 479 тыс. руб. отражено в расходах на содержание застройщика (строка 12104 бухгалтерского баланса) на 31.12.2023 г.

Балансовая стоимость правами пользования активами в части нежилого помещения под офис 708,20 кв. м отражается по строке 1150 Основные средства, подстрока 11502 в сумме 41 368 тыс. руб. на 31.12.2022 г.

Балансовая стоимость правами пользования активами, относящиеся к жилому строительству (земельный участок, помещения на 2 этаже под офис продаж), отражается по строке 1210 Запасы, подстрока 12110 Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости, в сумме 380 979 тыс. руб. на 31.12.2022 г.

Группа учета ОС/строка бухгалтерского баланса	Дата принятия к учету	На 31.12.2022 г.		
		Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Основное средство				
Здания (строка 1150)	х	42 661	1 293	41 368
Нежилое помещение 708,20 кв.м. (помещения 2-26) 7 эт	30.11.2022	42 661	1 293	41 368
Здания (строка 1210, в том числе 12110)	х	28 706	870	27 836
Нежилое помещение 309,40 кв.м. 2 эт	30.11.2022	23 959	726	23 233
Нежилое помещение 60,34 кв.м. 2 эт	30.11.2022	4 747	144	4 603
Земельные участки (строка 1210, в том числе 12110)	х	403 592	50 449	353 143
ЗУ 78:06:0002923:1 (пл-дью 44 901) Невская губа, уч.6 (западнее Васильевского острова, квартал 4)	30.11.2022	403 592	50 449	353 143
Итого строка 1210, в том числе 12110	х	432 298	51 319	380 979

Начислен процентный расход по аренде в 2022 году в общей сумме 12 880 тыс. руб., в том числе:
-в прочих расходах отражено 420 тыс. руб. процентов по аренде офиса,
-12 178 тыс. руб. начисленных процентов отражено в расходах на строительство (строка 12106 бухгалтерского баланса);
-283 тыс. руб. отражено в расходах на содержание застройщика (строка 12104 бухгалтерского баланса) на 31.12.2022 г.

Запасы

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 05.11.19 № 180н

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости. На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

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

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

На отчетную дату выявлены признаки **обесценения запасов**. Начислен резерв под снижение стоимости запасов на 31.12.2023 г в сумме 1 587 тыс.руб.

Информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), отражается в бухгалтерской отчетности в разрезе видов запасов по строке 1210 Запасы:

- Строительство инвестиционных объектов
- Затраты заказчика-застройщика
- НДС по строительству инвестиционных объектов
- НДС по затратам застройщика
- Основные средства, используемые для строительства инвестиционных объектов
- Расходы будущих периодов в части, относящейся к строительству инвестиционных объектов
- Нематериальные активы, относящиеся к строительству инвестиционных объектов
- Право пользования активом, относящиеся к объектам недвижимости

По строке 1210 Запасы отражены запасы с расшифровкой по видам в общей сумме:

- по состоянию на 31.12.2021 г. в сумме 6 091 739 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме 9 596 436 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 г. в сумме 11 285 354 тыс. руб.

Финансовые вложения

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.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года и в момент приобретения указанных финансовых вложений при наличии следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется. На 31.12.2023 у Общества в составе финансовых вложений отражены:

- долгосрочные займы в размере 1 428 020 тыс. руб.,
- краткосрочные займы в размере 180 000 тыс.руб

На 31.12.2022 у Общества в составе финансовых вложений отражен долгосрочный заем в размере 170 000 тыс. руб

Задолженность покупателей и заказчиков

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

Безнадежная задолженность и иные доги, нереальные к взысканию, списываются с баланса по мере признания задолженности безнадежной.

В 2023 году создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 214 тыс. руб. Итого на 31.12.2023 сумма резервов по сомнительным долгам 693 тыс.

В 2022 году создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 479 тыс. руб.

Обязательства участников долевого строительства перед застройщиком и обязательства застройщика перед участниками долевого строительства

1. В бухгалтерском балансе Общества отражены обязательства по договорам долевого участия, расчеты по которым осуществлялись без использования счетов эскроу:

- в составе строки 1230 Дебиторская задолженность с расшифровкой по строке 12308 Участники долевого строительства отражены обязательства дольщиков по финансированию,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

-в составе строки 1520 Кредиторская задолженность с расшифровкой по строке 15208 «Участники долевого строительства» отражены обязательства застройщика по передаче построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия:

Объект строительства	Обязательства застройщика - сумма заключенных договоров с участниками долевого строительства, тыс. руб. (строка 15208)		Задолженность участников долевого строительства тыс. руб., строка (строка 12308)	
	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8)	0	0	139 790	0
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 9, (западнее Васильевского острова, квартал 7)	0	0	24 039	27 654
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6)	0	0	3 736	3 938
Итого:	0	0	167 565	31 592

2. Обязательства дольщиков по финансированию и обязательства застройщика по передаче построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия, оплаченных с помощью эскроу-счетов, отражаются в бухгалтерском балансе свернуто, то есть в нулевых суммах.

В регистрах учета обязательства дольщиков отражаются на счете учета дебиторской задолженности 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства», а обязательства застройщика отражаются на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Обязательства сторон отражаются на сумму заключенного договора и по дате заключения договора долевого участия.

В регистрах учета расчеты по договорам долевого участия с использованием при расчетах счетов эскроу отражены в следующих суммах:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Объект строительства	Сумма заключенных договоров с участниками долевого строительства с размещением денежных средств на эскроу-счетах в банке, тыс. руб. (Д 76.33.3 К 86.33)		Денежные средства дольщиков, размещенные на эскроу-счетах в банке, тыс. руб. (Д 009.СЭ)	
	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8)	0	5 360 041	42 826	5 036 258
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 11 (западнее Васильевского острова, квартал 9)	10 113 739	3 544 848	9 504 763	3 216 398
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, объект начального и среднего общего образования на 685 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5)	2 141 805	1 069 264	2 058 804	1 038 684
Итого:	12 255 544	9 974 153	11 606 393	9 291 340

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «СЗ «НТВО» 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;

РБП по операциям для управленческих нужд отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы»:

- на 31.12.2023 составляют 45 тыс. руб;
- на 31.12.2022 составляют 39 тыс.руб.

Относящиеся к жилому строительству РБП отражаются по строке 1210 «Запасы»:

- на 31.12.2023 составляют 1 525 тыс. руб;
- на 31.12.2022 составляют 5 572 тыс.руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

На 31.12.2023 г. остаток денежных средств на расчетных счетах составил 47 829 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. остаток денежных средств на расчетных счетах составил 9 997 тыс. руб.

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 не использованных поручительств третьих лиц;
- Общество не имеет открытые и не использованные кредитные линии

Суммы кредитов, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным кредитным договорам:

Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб	Выбранная сумма займа/кредита тыс. руб	Остаток сумма займа/кредита тыс. руб
ПАО СБЕРБАНК	380B00860	6 098 561	2 766 650	3 331 911
ПАО СБЕРБАНК	9048/1	2 000 000	1 999 894	106
ПАО СБЕРБАНК	9048/3	10 762 284	4 835 363	5 926 921
ПАО СБЕРБАНК	380B00GQX	375 000	275 366	99 634

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.

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 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников 3 440 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников 4 080 тыс. руб.

Оценочное обязательство на оплату отпусков в бухгалтерском учете создается, исходя из количества не использованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца умноженный на среднедневной заработок, увеличенный на сумму страховых взносов.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму 693 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму

479 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 Генеральным директором 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 доходов. 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.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «СЗ «НТВО» 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.

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 ООО «СЗ «НТВО» использует метод начисления.

ООО «СЗ «НТВО» 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.

Признание доходов

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

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.

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход общества по обычным видам деятельности.

Признание расходов

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

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

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

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. величина курсовых разниц составила:

- в составе прочих доходов 113 525,37 рублей;
- в составе прочих расходов 396 248,92 рублей.

На 31.12.2022 г. величина курсовых разниц составила:

- в составе прочих доходов 1 550 982,03 рублей;
- в составе прочих расходов 723 327,13 рублей.

В отчетном периоде расчеты осуществлялись только в у.е. по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату. Расчеты в иностранной валюте с применением счета 52 отсутствуют.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются приказом Генерального директора ООО «СЗ «НТВО».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

ООО «СЗ «НТВО» осуществляет строительство следующих объектов и реализует их в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости №214-ФЗ от 30.12.2004 года:

1. Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 11 (западнее Васильевского острова, квартал 9), в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:5 на основании Разрешения на строительство № 78-002-0178-2021 от 12.11.2021 г. Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету:
40702810538000020724 БИК 044525225 ПАО Сбербанк.

Заключены договор кредита на проектное финансирование строительства № 9048/1 от 22.01.2021 г., № 9048/2 от 11.04.2022, № 9048/3 от 26.10.2022. По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

2. Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, объект начального и среднего общего образования на 685 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5), в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:4 на основании Разрешения на строительство № 78-002-0142-2018 от 08.06.2021. Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету:

40702810238000116802 БИК 044525225 ПАО Сбербанк

Заключен договор кредита на проектное финансирование строительства №380В00860 от **18.08.2022 ГОДА**. По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

В январе 2023 (09.01.2023) получено разрешение на ввод объекта:

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8) в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:3.

Осуществлена передача по актам приема-передачи.

Произошло раскрытие средств на счетах эскроу, появилось право распоряжаться денежными средствами, находящимися на счетах эскроу. Погашен кредит ПАО СБЕРБАНК по Кредитному договору № 7025 от 01.10.2019 г. - средства дольщиков зачтены банком в счет погашения целевого кредита и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

процентов. Остатки средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов поступили на расчетный счет Общества.

IV. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Показатель	за 2023 г	за 2022 г.
Выручка	1 837 365	1 174 107
Себестоимость	150 848	107 819
Коммерческие расходы	1 188	8 192
Управленческие расходы	746 371	286 352
По обычным видам деятельности прибыль от продаж	938 958	771 744

Запасы. Затраты на создание объекта недвижимости

В составе Запасов на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. отражены затраты на создание объектов недвижимости, в том числе:

№п/п	Объект незавершенного строительства	Сумма на 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.
1	СПБ_Голден Сити_Квартал 4, Общие затраты	536 531	211 372
2	СПБ_Голден Сити_Квартал 5, Общие затраты	1 321 696	287 256
3	СПБ_Голден Сити_Квартал 5, Школа	215 442	8 673
4	СПБ_Голден Сити_Квартал 4, ДОУ	4 695	-
5	СПБ_Голден Сити_Квартал 8, Общие затраты	-	2 881 312
6	СПБ_Голден Сити_Квартал 9, Общие затраты	5 450 196	2 690 374
	Итого	7 528 560	6 078 988

Данные об этих и других видах запасов отражены в табличных пояснениях.

Финансовые вложения

Общество выдавало заемные средства в 2023 году и по состоянию на 31.12.2023 финансовые вложения в виде займов выданных числятся в следующих размерах:

Строка 1170 «Финансовые вложения (долгосрочные)» на 31.12.2023:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Заемщик	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс.руб	Размер текущей задолженности, тыс.руб
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	20.03.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	25 285	234 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023 договор займа	20.09.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	8 913	178 020
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	30.03.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	22 418	266 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023	03.07.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	24 066	300 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	05.07.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	23 362	295 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	08.09.2022	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,01%	547	155 000
Итого					104 592	1 428 020

Заемщик	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс.руб	Размер текущей задолженности, тыс.руб
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	20.03.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	25 285	234 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023 договор займа	20.09.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	8 913	178 020
ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	30.03.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	22 418	266 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023	03.07.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	24 066	300 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	05.07.2023	31.12.2025	Ключевая ставка + 4%	23 362	295 000
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	08.09.2022	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,01%	547	155 000
Итого					104 592	1 428 020

Строка 1240 «Финансовые вложения (краткосрочные)» на 31.12.2023:

Заемщик	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс.руб	Размер текущей задолженности, тыс.руб
---------	-----------	---------------------	----------------	----------------------	--------------------------	---------------------------------------

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023	01.03.2023	30.06.2024	Ключевая ставка +0,01%	15 052	180 000
---------------	--------------------------------------	------------	------------	------------------------	--------	---------

Общество выдавало заемные средства в 2022 году и по состоянию на 31.12.2022 финансовые вложения в виде займов выданных числятся в следующих размерах:

Строка 1170 «Финансовые вложения (долгосрочные)» на 31.12.2022

Заемщик	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс.руб	Размер текущей задолженности, тыс.руб
ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	08.09.2022	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,01%	5 799	170 000

Кредиты и займы

Общество привлекло заемные средства и по состоянию на 31.12.2023 г. долг по ним числится в следующих размерах:

Строка 1410 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (долгосрочные)" на 31.12.2023 г.

№ п/п	Кредитор/Займодавец	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс.руб.	Размер текущей задолженности, тыс.руб.
1	ПАО СБЕРБАНК	Договор №380В00860 от 18.08.2022	18.08.2022	17.12.2025	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	169 949	2 766 650
2	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №9048/1 от 22.01.2021 9К	22.01.2021	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	269 587	1 999 894
3	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №9048/2 от 11.04.2022 9К	11.04.2022	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	245 719	2 000 000
4	ПАО СБЕРБАНК	Договор №380В00GQX от 30.03.2023	30.03.2023	29.06.2025	Ключевая ставка + 1,85 %	-	275 366
5	ПАО СБЕРБАНК	Договор №9048/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии	10.10.2022	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	178 798	4 835 363
6	ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021	15.04.2021	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,3 %	28	194

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

7	ООО "ГЛОРАКС"	Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023	13.10.2023	12.10.2028	Ключевая ставка + 5,35 %	2 191	60 000
8	ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021	15.04.2021	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,3 %	62	-
9	ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021	27.08.2021	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,3 %	6	-
10	ООО "ГЛОРАКС"	Договор №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021	27.08.2021	22.01.2026	Ключевая ставка + 4,3 %	57	-
	Итого					866 398	11 937 467

Строка 1410 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (долгосрочные)" на 31.12.2022 г.

№ п/п	Кредитор/ Займодавец	Основание	Дата представления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
1	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №9048/1 от 22.01.2021	22.01.2021	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	154 895	1 999 894
2	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №380B00860 от 18.08.2022 5К	18.08.2022	17.12.2025	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	10 144	1 105 444
3	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №9048/2 от 11.04.2022 9К	11.04.2022	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	78 033	2 000 000
4	ПАО СБЕР-БАНК	Договор №9048/3 от 10.10.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии	10.10.2022	21.01.2026	Средневзвешенная ставка, расчет по условиям договора	12 597	504 254
5	ООО «ГЛО-РАКС»	Договор №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021 9К	15.04.2021	21.01.2026	6%	-	194
6	ООО «ГЛО-РАКС»	Договор №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021 6К	15.04.2021	21.01.2026	5,60%	1 136	5 225
7	ООО «ГЛО-РАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021	27.08.2021	21.01.2026	7,51%	4 171	29 808
8	ООО «ГЛО-РАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021	27.08.2021	21.01.2026	7,51%	398	4 000
9	ООО «ГЛО-РАКС»	Договор займа ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021 9К	11.03.2021	21.01.2026	12%	17	13 061
ИТОГО:						261 391	5 923 270

Строка 1510 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (краткосрочные)" на 31.12.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Кредитор/ Займодавец	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
1	ПАО СБЕР-БАНК	Договор №380B00GQX от 30.03.2023	30.03.2023	29.06.2025	Ключевая ставка + 1,85 %	366	-
ИТОГО:						366	-

Строка 1510 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (краткорочные)" на 31.12.2022 г.

№ п/п	Кредитор/ Займодавец	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Процентная ставка, %	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
1	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор № 7025 от 01.10.2019	01.10.2019	30.09.2023	Средневзвешенная ставка , расчет по условиям договора	116 860	3 779 103
ИТОГО:							3 895 963

Выручка.

Вид деятельности	За 2023 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
Выручка от реализации объектов недвижимости	309 246	175 264
Субаренда нежилых помещений	3 251	592
Экономия застройщика от реализации по ДДУ	1 524 868	998 251
Итого	1 837 365	1 174 107

Строка 2110 отчета о финансовых результатах.

Вид деятельности	За 2023 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
Выручка от реализации объектов недвижимости	309 246	175 264
Субаренда нежилых помещений	3 251	592
Экономия застройщика от реализации по ДДУ	1 524 868	998 251
Итого	1 837 365	1 174 107

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

--	--	--

Прочие доходы и расходы

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

Прочие доходы	2023 г	2022 г
Госпошлина	2	0
Курсовые разницы	114	1 551
Изменение стоимости предметов аренды	23 991	0
Оценочные обязательства по оплате труда	212	4 926
Компенсация электроэнергии генподрядчиками	30 529	13 040
Услуги банков	40	0
Реализация основных средств	0	229
Прочие внереализационные доходы и расходы	2 026	0
Реализация прочего имущества (материалов)	1 887	13 965
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	177 732	1 114
Итого прочие доходы	236 533	34 825
Проценты к получению по займам выданным	142 771	5 799
Проценты к получению на остаток по расчетному счету	23 874	4 446
Итого проценты	166 645	10 245

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

Прочие расходы	2023 г	2022 г
Госпошлина	395	378
Земельный налог	4 662	1 602
Курсовые разницы	396	723
Материальная помощь	90	45
Налог на имущество	2 986	1 142
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	0	51
Расходы по электроэнергии, компенсируемые генподрядчиками	30 040	11 862

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Прочие внереализационные доходы и расходы	8 520	5 489
Расходы на услуги банков	607	30 019
Расходы по объектам строительства, введенных в эксплуатацию	67 015	51 807
Реализация основных средств	0	255
Реализация прочего имущества (материалов)	1 868	13 827
Резерв по сомнительным долгам.	214	479
Списание НДС на расходы (Не принимаемые в НУ)	641	2 924
Судебные издержки	45	38
Устранение замечаний	19 890	0
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	51 639	20 578
Итого прочие расходы	189 008	141 220
Процентный расход	5 186	420
Проценты к уплате по кредитам (принимаемые в НУ)	24 812	16 466
Итого проценты к уплате	29 998	16 886

Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является прибыль в размере 897 555 тыс. руб.

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

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

Ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20% (2022: 20%).

Код*	Показатель	2023	2022
	Порядок расчета		
А	Прибыль до налогообложения	1 123 129	658 708
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	117 743	59
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	117 712	363
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	136 911	117 743
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	137 865	117 712
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
Е	Постоянная разница за период	3 082	4 784
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)		

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

1	Отложенный налог на начало периода	31	-304
	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	-954	31
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	-986	336
	(2) - (1)		
4	Текущий налог на прибыль	-224 588	-133 103
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")		
5	Расход по налогу за отчетный период	-225 574	-132 767
	(3) + (4)		
6	Условный расход по налогу	-224 626	-131 742
	- (А) * 20%		
7	Постоянный налоговый расход	-616	-957
	- (Е) * 20%		
8	Чистая прибыль	897 555	525 941
	(А) + (5)		
9	Прочее		-12
	Дебетовый оборот счета 99 в корреспонденции со счетами 68,69		
10	Чистая прибыль	897 555	525 929
	(8) + (9)		

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговых регистров налогового учета и данными налоговой декларации за 2023 год составила 1 122 940 тыс. руб.

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2023 год составила 224 588 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2023 составили 1 205 019 тыс. руб., что по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличились на 897 555 тыс. руб.

Структура активов Организации на 31 декабря 2023 года:

Рост величины активов организации связан с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- Финансовые вложения – увеличение на 1 428 020 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.
- Запасы – рост на 1 688 918 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- Долгосрочные заемные средства – рост на 6 880 595 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.

В 2023 году были назначены и выплачены дивиденды единственному участнику Общества на основании Решения №6/н от 29.03.2023 г по результатам 2020–2022 гг. в сумме 100 000 тыс.руб.

V. 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

События после отчетной даты отсутствуют

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, не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	7 253
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	6 279
Сумма, начисленных страховых взносов	974
Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	9 610
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	8 337
Сумма, начисленных страховых взносов	1 273

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

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Связанными сторонами Организации являются юридические и физические лица, аффилированные с Организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации (пп. а п. 4 ПБУ 11/2008).

Иных лиц, способных оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (иных связанных сторон), нет.

Связанные стороны по состоянию на 31.12.2023 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным/связанным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛЮРАКС» - лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества – участник с долей 100 %, контроль

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным/связанным
2.	Голубев Антон Николаевич - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) ООО «СЗ «НТВО», контроль
3.	Биржин Андрей Александрович - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) ООО «ГЛОРАКС», контроль
Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество /основание связанности - находящиеся под общим контролем или значительным влиянием:	
4.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»
5.	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ»
6.	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик»
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс-Недвижимость»
8.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Музей техники»
10.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизант»
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс Центр»
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КОМЕТА»
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орион»
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея»
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лира»
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Антарес»
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭС ПИ РАЙТЕРС»
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР»
20.	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Бриджтаун Чайка»
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Цветение Персика»
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Комсомольская»
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-РАЙОН»
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Персей»
29.	Общество с ограниченной ответственностью «КрокоДент»
30.	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестПроект»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным/связанным
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Центр пластической и эстетической хирургии ОстМедКонсалт»
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «ВЕГА»
35.	Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству»

Информация о материнской компании и бенефициарном владельце

Материнской компанией Общества является ООО Глоракс» - РФ – доля на 31.12.2023 г. 100 %.

Бенефициарным владельцем Общества является Биржин Андрей Александрович:

№	ФИО бенефициарного владельца	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %
1	Биржин Андрей Александрович ИНН 504203616759	РФ	РФ	95

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

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

Наименование компании группы / физического лица	Объем операций, тыс. руб.		Объем незавершенных операций на 31.12.2023	Виды операций
	2023 г.	2022 г.		
Материнское общество				
ООО ГЛОРАКС	-	21 930	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-12/04/2021 от 15.04.2021 8К
	-	1 194	-	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-12/04/2021 от 15.04.2021 8К
	43 200	12 000	18 262	Предоставление Организации права использования товарного знака Golden City
	-	14 550	194	Получение заемных средств по договору займа №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

28	2 366	28	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021
-	-	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021
110	454	62	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021
-	24 320	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-26/05/2021 от 22.06.2021
-	13 719	-	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-26/05/2021 от 22.06.2021
-	3 338	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021
1 747	3 280	6	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021
313 495	85 605	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021
15 938	3 052	57	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021
-	809	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021
983	2 962	-	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021
59 040	750	18090	Предоставление Организации услуг по аренде сайтов
-	86 000	-	Получение заемных средств по договору займа № 3-18/07/2022 от 18.07.2022
-	2 292	-	Сумма процентов по договору займа № 3-18/07/2022 от 18.07.2022
-	170 000	155 000	Предоставление заемных средств по договору № ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022
23 675	5 799	547	Сумма процентов по договору займа выданного № ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

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

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	180 000	-	180 000	Предоставление заемных средств по договору № ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023
	15 052	-	15 052	Сумма процентов по договору № ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023
	234 000	-	234 000	Предоставление заемных средств по договору № ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023
	25 285	-	25 285	Сумма процентов по договору № ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023
	178 020	-	178 020	Предоставление заемных средств по договору №ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023
	8 913	-	8 913	Сумма процентов по договору №ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023
	266 000		266 000	Предоставление заемных средств по договору №ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023
	22 418		22 418	Сумма процентов по договору №ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023
	300 000		300 000	Предоставление заемных средств по договору №ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023
	24 066		24 066	Сумма процентов по договору №ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023
	295 000		295 000	Предоставление заемных средств по договору №ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023
	23 362		23 362	Сумма процентов по договору №ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023
	60 000		60 000	Получение заемных средств по договору займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023
	2 191		2 191	Сумма процентов по договору займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023
	134 292	119 280	53 376	Договоры долевого участия на приобретение у Организации объектов недвижимости
Лица, находящиеся под общим контролем или значительным влиянием				
ООО БАЛТПРОДКОМ	-	21	-	Услуги по предоставлению Организации помещений в субаренду
ООО БИЗАНТ	572	179	751	Услуги по предоставлению Организацией помещений в субаренду

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	11 060	-	-	Перевод долга по оплате оказанных услуг
ООО МУЗЕЙ ТЕХНИКИ	915	286	-	Услуги по предоставлению Организацией помещений в субаренду
	30 000	-	18 400	Договор купли-продажи на приобретение у Организации объекта недвижимости
ООО ГЛОРАКС ГРУПП	40 200	40 200	13 400	Предоставление Организации права использования товарного знака GLORAX
ООО Глоракс-Недвижимость М	159 059	9 830	64 852	Услуги по предоставлению Организации помещений в аренду
			-	Услуги колл-центра для Организации
	-	68 647	4 833	Агентские услуги для Организации
	71 536	93 587	17 283	Услуги управляющей компании, ведения учета и составления бухгалтерской отчетности для Организации
	1 000	100 000	-	Агентские услуги по размещению рекламы для Организации
ООО СЗ ОРИОН	20 000	-	20 000	Уступка права требования по договору агентского вознаграждения
ООО СЗ ЛИРА	18 000	-	-	Договор купли-продажи на приобретение у Организации объекта недвижимости
Всего	2 579 157	898 787	2 019 448	x

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

По состоянию на 31.12.2023 г данные по выданным обеспечениям отражены в таблице в сумме 41 756 841 тыс. руб..

009.01, Обеспечения обязательств выданные /Договоры	Контрагенты	Сумма за-лога/поручитель-ства	Дата начала действия	Дата оконча-ния дей-ствия
Зу, находящийся в залоге у дольщи-ков по ГС9	Участники долевого строительства	296 016	23.11.2020	23.03.2024
Зу, находящийся в залоге у дольщи-ков по ГС5		295 058	18.07.2022	30.06.2025
Договор последующей ипотеки №9048/3-И1	ПАО СБЕРБАНК	1 422 153	11.04.2022	21.01.2026
Договор последующей ипотеки №9048/2/И/1		1 481 409	09.03.2021	21.01.2026
Договор последующего залога иму-щественных прав №9048/2/31		7 844 363	11.04.2022	21.01.2026
Договор последующего залога иму-щественных прав № 9048/3-ИП		19 761 783	12.12.2022	21.01.2026
Договор последующей ипотеки № 380В00860		219 203	18.08.2022	17.12.2025
Договор последующего залога иму-щественных прав по гс 5		6 257 431	07.09.2022	17.12.2025
Договор №ИПОТЕКИ №380В00GQХи1 от 29.05.2023		320 325	29.05.2023	29.06.2025
ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВ ПО ДО-ГОВОРУ ЗАЛОГОВОГО СЧЕТА № Д302 380F00LG4-001 от 01.08.2023		708 100	01.08.2023	28.02.2024
Договор поручительства № ДП01 380В00ОЗК от 20.10.2023		3 000 000	20.10.2023	18.10.2028
Договор поручительства от 20.10.2023		151 000	20.10.2023	19.10.2053

В отчетности на 31.12.2023 г. на забалансовом учете в составе обеспечений полученных отражены в сумме итого 11 626 385 тыс. руб.:

- Гарантийные удержания по договорам подряда – в сумме 19 992 тыс. руб.
- Денежные средства дольщиков, размещенные на счета эскроу-счетах в банке в сумме 11 606 393 тыс. руб.

7. Непрерывность деятельности

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, 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.

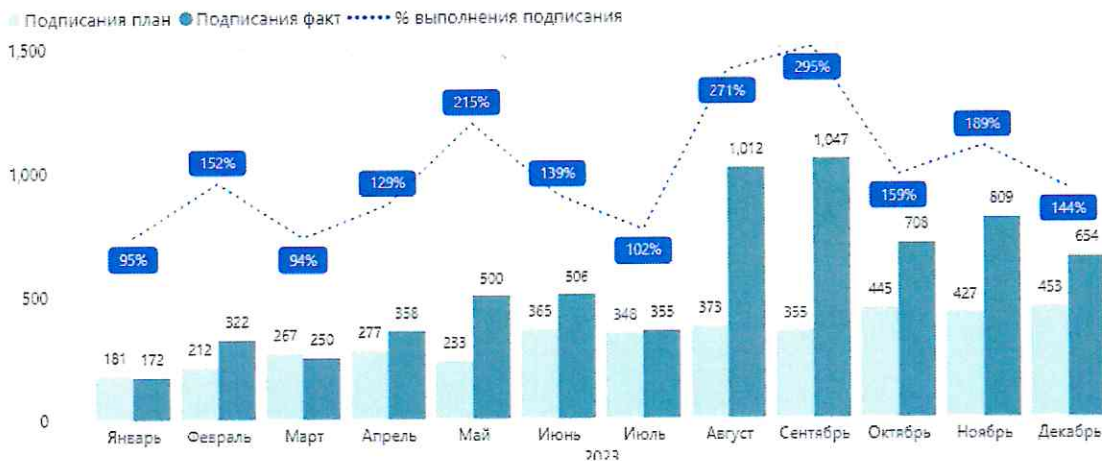
Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно".

Сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости, что подтверждают графики продаж, представленный ниже за 2023 г. (в млн. руб.).

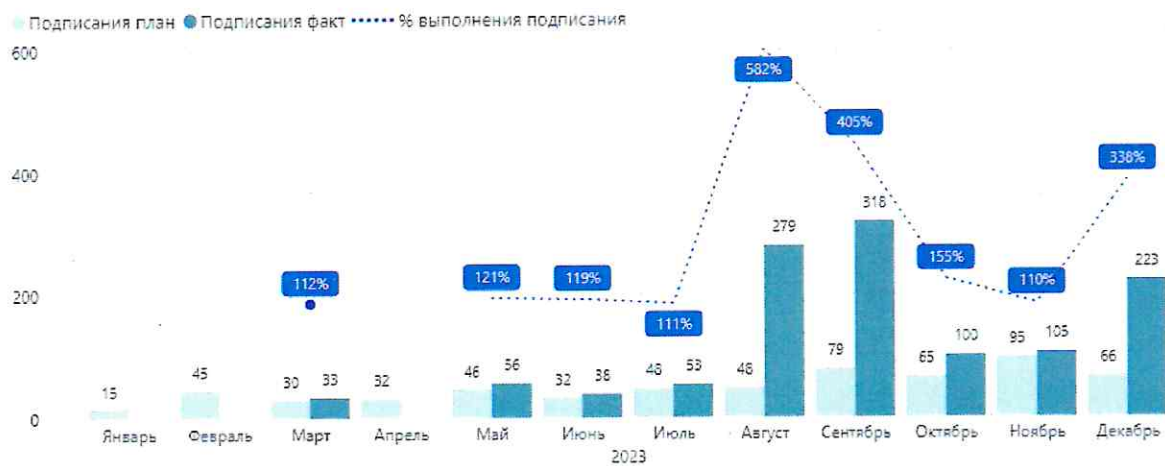
Продажи за 2023 г. в млн.руб. по всем проектам Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

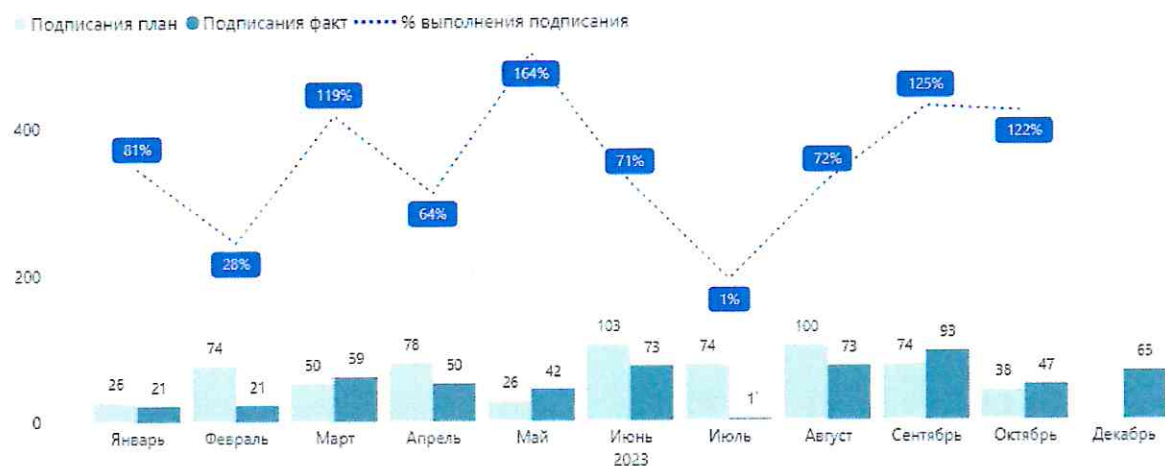
Glorax Premium Василеостровский (ГС9)



Glorax Василеостровский (ГС5)



Golden City (ГС8)



8. Прекращаемая деятельность

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2023 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

9. Информация о государственной помощи изложена в табличной части пояснений

Государственная помощь Обществом не получалась.

10. Информация по сегментам

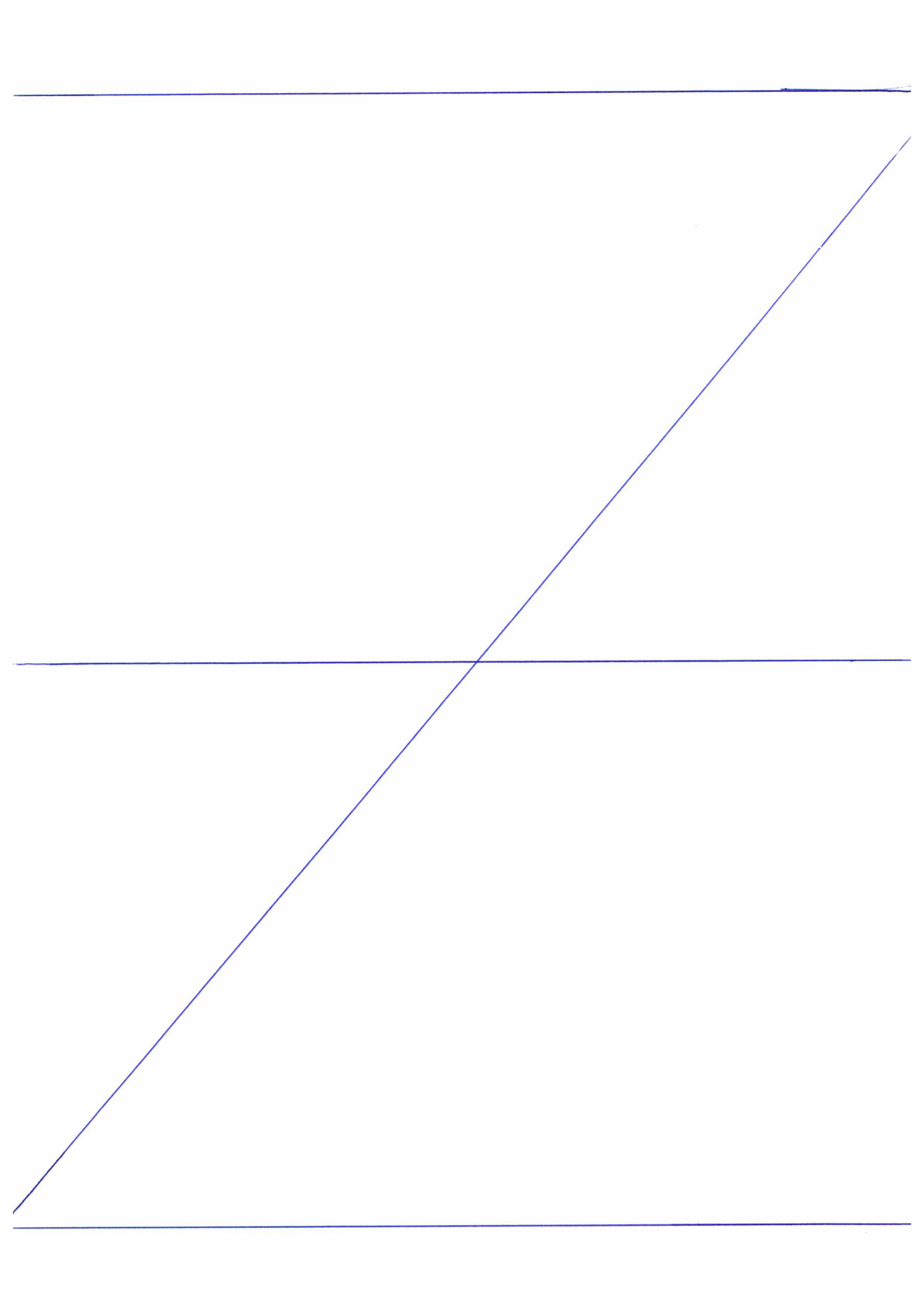
Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Генеральный директор



Голубев Антон Николаевич

26 февраля 2024 года



Пронумеровано на 68

листах



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

