

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЭР-БИ-АЙ-СЕВЕР»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭР-БИ-АЙ-СЕВЕР» (ОГРН 1197847172533), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы, обращаем внимание на пункт 32 «События после отчетной даты» раздела 1 описательной части пояснений к бухгалтерскому балансу на 31.12.2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года, в пункте 32 указано, что 28.02.2024 года, зарегистрировано изменение основного ОКВЭД на 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика». Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим событием.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь

внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Блюденова Оксана Анатольевна

Генеральный директор аудиторской организации (ОИНЗ 22006015064)



Мустафина Флора Нурулловна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОИНЗ 22006042863)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «СПб-Консалт», ОГРН 1027810261676

Адрес: 196240, г Санкт-Петербург, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1, помещение 545-Н.

Член саморегулируемой организации аудиторов СРО ААС,
ОИНЗ 11906110844

«14» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
	Форма по ОКУД			0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"	по ОКПО	41264768		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7801670521		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 197110, город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Чкаловское, ул Барочная, дом 4А, строение 1, офис 4, помещение 403.2 Р.М. № 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "СПБ-КОНСАЛТ "				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7826132814		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027810261676		

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	-	-	-
1п14	Основные средства	1150	47 555	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
1п3	Прочие внеоборотные активы	1190	1 940 462	75 764	42 717
	в том числе:				
	стр-во инвестобъектов подряд.способом		1 940 462	75 764	42 717
	Итого по разделу I	1100	1 988 017	75 764	42 717
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1п18	Запасы	1210	10 404	1 001	669
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 426	10 634	6 729
1п19	Дебиторская задолженность	1230	1 300 038	31 339	7 952
	в том числе:				
	расчеты с соинвесторами (дольщиками)		1 102 899	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
1п17	Денежные средства и денеж.эквиваленты	1250	10	39	4 351
1п18	Прочие оборотные активы	1260	937	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 344 815	43 013	19 701
	БАЛАНС	1600	3 332 832	118 777	62 418

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1п6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
1п30	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	380	4	-
	Итого по разделу III	1300	390	14	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1п19	Заемные средства	1410	2 130 451	117 991	47 291
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
1п19	Прочие обязательства	1450	1 102 899	-	-
	в том числе: целевое финансирование по договорам долевого участия		1 102 899	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 233 350	117 991	47 291
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
1п19	Кредиторская задолженность	1520	99 092	772	15 117
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	99 092	772	15 117
	БАЛАНС	1700	3 332 832	118 777	62 418

Руководитель  **Ефремов Алексей Олегович**
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"	ИНН	41264768		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7801670521		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКOPФ / OKФC	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
1п9	Выручка	2110	2 737	9
1п20	Себестоимость продаж	2120	(533)	-
1п27	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 204	9
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
1п27	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 204	9
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
1п20	Прочие расходы	2350	(1 734)	-
1п27	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	470	9
1п28	Налог на прибыль	2410	(94)	(2)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(94)	(2)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(3)
1п27	Чистая прибыль (убыток)	2400	376	4

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	376	4
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Ефремов Алексей
Олегович

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
41264768		
7801670521		
41.20		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

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	10		-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3210			-	-	4	4
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4	4
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214			-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215			-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216			-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220			-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X		X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X		-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X		-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224			-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225			-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226			-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

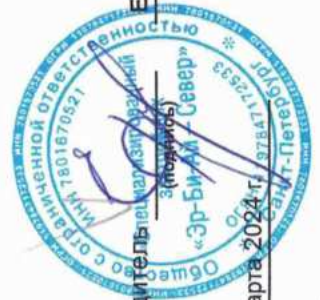
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	4	14
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	376	376
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	376	376
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	380	390

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 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	390	14	10



Руководитель Ефремов Алексей Олегович
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"	ИНН	41264768		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7801670521		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		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	3 470	10
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 458	7
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	12	3
Платежи - всего	4120	(6 388)	(273)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 391)	(219)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 519)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1)	(1)
прочие платежи	4129	(477)	(53)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 918)	(263)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 958 639)	(74 532)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 957 942)	(74 532)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(697)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 958 639)	(74 532)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 963 139	70 700
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 963 139	70 700
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 611)	(217)
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	-	-
КЭШ-ПУЛИНГ	4324	(1 611)	(217)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 961 528	70 483
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(29)	(4 312)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	39	4 351
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10	39
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Ефремов Алексей Олегович

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 ГОДА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"

Раздел I. Описательная часть

1. Данные об Обществе

Полное фирменное название Общества	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР»
Сокращенное фирменное название Общества	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"
Юридический адрес	197110, Российская Федерация, Санкт-Петербург, вп.тер.г. МО Чкаловское, ул. Барочная, 4а, строение 1, офис 4, помещение 403.2, р.м.1 (с 17.07.2023), ранее: 199004, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Васильевский, пр-кт Малый В.О., д. 22, литера А, помещ. 1-Н, кабинет 278, Р.М.15
Данные о государственной регистрации	Дата государственной регистрации – 22.08.2019г., ОГРН: 1197847172533
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН	7801670521
Вид (ы) деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Отраслевая принадлежность ОКВЭД	41.20
Номера контактных телефонов	+7(812) 327-16-50
Численность работников Общества на отчетную дату	58

Среднесписочная численность за 2023 год 1 человек.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2. Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская отчетность

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

Учетная политика Общества на 2023 год сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составила не менее 5 (пяти) процентов.

Обществом принято решение не применять Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" не применять настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 настоящего Стандарта, но имеющих стоимость ниже лимита, установленного организацией (100 тыс. рублей) с учетом существенности информации о таких активах. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденные приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. N 204н не применялось в 2023г., так как Общество организует работы и оказывает услуги по приобретению и созданию активов для соинвесторов (в соответствии с 214-ФЗ) и предназначенных для продажи).

ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. N 208н. ФСБУ 25/2018 не применяется, так как не выполняется одно из 5 обязательных условий: арендатор не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды либо арендные платежи формируют капитальные вложения.

Последствия изменения учетной политики в связи с применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" с 2022 года отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 "Запасы", без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организация в отношении стоимости запасов, предназначенных для управленческих нужд, признает расходами периода, в котором были понесены.

Запасы обесцениваются только если есть признаки. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение.

Для целей составления отчета о движении денежных средств согласно ПБУ 23/2011 денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций. По строке (4122) отражены данные об оплате труда, включая налог на доходы и страховые взносы. Выплаченные проценты по кредиту отражены в составе инвестиционных потоков по строке (4224), так как они включаются в стоимость инвестиционного актива. Данные по операциям «кэш-пулинг» отражены по строке (4324) отчета о движении денежных средств свернуто.

3. Методы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета за отчетный период осуществлялось управляющей организацией ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР" - ООО «ХОЛДИНГ ЭР-БИ-АЙ» (ОГРН 1157847375311, ИНН 7801293231).

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, а также для подготовки отчетности Обществом используются система программного обеспечения «1С «Бухгалтерия».

Для основных средств и нематериальных активов применяется линейный способ амортизации. По временным (титульным) зданиям и сооружениям, зачисленных в состав основных средств на баланс застройщика, срок амортизации определяется исходя из срока, оставшегося до конца строительства объекта (в отчетном периоде нет).

Не относятся к основным средствам, а относятся к средствам в обороте, предметы сроком службы менее одного года независимо от их стоимости.

Активы, в отношении которых выполняются условия для отнесения их в состав основных средств и стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

С целью определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, используется вариант оценки материалов методом ФИФО

Жилые и нежилые помещения, созданные в результате законченного строительством проекта, право собственности на которые зарегистрировано на Застройщика, классифицируются как активы к продаже и учитываются на счете 41 по фактическим затратам на их приобретение (создание). При реализации или ином выбытии оценка указанных помещений осуществляется по себестоимости единицы. Выручка (финансовый результат)

предприятия по деятельности, связанной с реализацией помещений по договорам купли-продажи, для целей бухгалтерского учета признается по моменту регистрации перехода права собственности, для налогового учета – по моменту отгрузки покупателям (акту приема-передачи) или иному документу (по более ранней дате).

Калькуляционным периодом и периодом определения финансовых результатов организации является месяц.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета и налогообложения определяется по методу отгрузки покупателям (заказчикам) и выставления им расчетных документов.

Выручка предприятия по деятельности, связанной с инвестированием в объекты строительства (доход застройщика) формируется как разница между договорной стоимостью и фактическими затратами (строительной себестоимостью объекта). При формировании финансового результата учитываются затраты по содержанию Застройщика (Заказчика, генерального инвестора), произведенные в период реализации объекта.

Выручка определяется отдельно в отношении помещений, передаваемых каждому инвестору, по мере передачи имущества.

Затраты на рекламу объектов строительства включаются в стоимость объектов строительства по принадлежности рекламы в размере всех понесенных затрат на эти цели с начала реализации строительного проекта.

Долгосрочная задолженность по полученным займам и кредитам переводится в краткосрочную в периоде, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Долгосрочная задолженность учитывается на счете 67, краткосрочная учитывается на счете 66.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств относятся к текущим затратам и списываются в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы (при получении целевых кредитов капитализируются в составе затрат на объект строительства как «расходы по кредиту»).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. В составе долгосрочных финансовых вложений отражаются долгосрочные финансовые вложения по договорам инвестирования и выданные долгосрочные займы.

В составе прочих внеоборотных активов отражаются затраты на инвестиционные проекты, учитываемые на счете 08 (вложения в приобретение земельных участков для строительства, капитальные вложения и прочие затраты, необходимые для реализации проекта), и беспроцентные займы, выданные организациям, принадлежащим к группе общества.

В составе запасов отражаются по фактической стоимости материалы, товары, расходы на продажу, затраты на основное производство. Затраты в незавершенном производстве формируются в соответствии с учетной политикой и учитываются на сч.20 «Основное производство».

Дебиторская задолженность отражает состояние расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, по налогам и сборам, по соцобеспечению, с прочими дебиторами. В отношении сомнительной дебиторской задолжности создается резерв по сомнительным долгам (без уменьшения налогооблагаемой базы при начислении налога на прибыль).

В составе краткосрочных финансовых вложениях учитывается информация о инвестировании в долевое строительство объектов связанных компаний, переуступку прав требования и депозитные вклады.

В составе прочих оборотных активов отражаются расходы будущих периодов по реализации строительного проекта до окончания предпроектной стадии и по страхованию.

По договорам займа, выплата процентов по которым предусмотрена вместе с основной суммой долга, начисленные проценты относятся вместе с основным долгом к «долгосрочным займам» (при отражении в отчетности).

При получении разрешения по ввод объекта в эксплуатацию Общество образует резерв предстоящих расходов по перенесенным работам (оценочное обязательство). Денежные средства, полученные по договорам инвестирования, и средства, направленные на оплату работ, услуг поставщиков, связанных со строительством объекта, относятся к инвестиционным денежным потокам.

4. Структура управления Общества

В результате принятия Обществом предусмотренных Федеральным законом от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма» мер по идентификации бенефициарных владельцев получена информация на отчетную дату, что конечный бенефициарный владелец выявлен, им является - Тиктинский Эдуард Саульевич.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлялась единоличным исполнительным органом Общества. На основании заключенного Договора управления от 02.08.2021 единоличным исполнительным органом является управляющая организация (ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ»). Право подписи документов от имени Общества предоставлено представителям управляющей организации (на основании доверенности). В ЕГРЮЛ 13.09.2021 внесена запись (ГРН 2217803262180) о лице, имеющем право действовать без доверенности от имени Общества, - ООО «Холдинг Эр-Би-Ай». Единоличный исполнительный орган подотчетен Общему собранию участников Общества.

Единоличным участником Общества по состоянию на 31.12.2023 является:
- ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб.

Ревизионная комиссия не избирается, так как не предусмотрена учредительными документами Общества.

5. Информация о связанных сторонах

В состав связанных сторон Общества входят:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО "Специализированный застройщик "Сакристя"	1147847553314	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество		0
2	ООО "СЗ "ЭРБИ-9"	1027806065143	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество		0
3	ООО «СЗ «Денген»	5067847466880	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество		0
4	ООО "Карелия Девелопмент"	1079847031659	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество		0
5	ООО "КУРДОНЕР"	1167847335622	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество		0

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2023 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023года (тыс. руб.)
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"

6	ООО «СЗ «КУРОРТНЫЙ»	1147847551895	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
7	ООО "Специализированный застройщик "Ламбри"	1167847212170	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
8	ООО "Специализированный застройщик "Люкарна"	1187847239150	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
9	ООО "НВ"	1047836020044	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
10	ООО "Специализированный застройщик "ЭРБИАЙ-6"	1217800152283	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
11	ООО "СЗ "ЭРБИАЙ-8"	5067847000227	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
12	ООО "ОтделМастер"	1077847414325	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
13	ООО "Специализированный застройщик "ЭРБИАЙ-7"	1157847199993	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
14	ООО "Первая коммунальная компания"	1164704057418	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
15	ООО "Специализированный застройщик "Ремесленная 7"	1217800014960	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
16	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОКАЙЛЬ"	1187847112837	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
17	ООО "СЗ «Северный город»	1027809215610	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
18	ООО "Таир-Консалт"	1097847120360	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
19	ООО "ХОЛДИНГ ЭР-БИ-АЙ"	1157847375311	Учредитель Лицо является единоличным исполнительным органом	22.08.2019 02.08.2021 100%
20	ООО "Холдинговая компания Динар"	1167847291347	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
21	ООО "Четыре горизонта"	1197847231515	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
22	ООО "Специализированный застройщик "Эмпора"	1177847416812	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
23	ООО "Эперон"	1167847211840	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
24	ООО «ЭРБИАЙ УСЛУГИ»	1217800105511	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
25	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-1"	1217800044505	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
26	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-2"	1217800044032	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
27	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-3"	1217800044857	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2023 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года (тыс. руб.)
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР"

29	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-5"	1217800152393	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
30	ООО "НИС.ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"	1027809215390	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
31	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Восток"	1197847228974	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
32	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Московский"	1197847228985	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
33	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Центр"	1197847228963	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
34	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Чугунная"	1207800177265	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
35	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Юг"	1217800000109	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
36	ООО "Эр-Би-Ай ОК"	1187847276594	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
37	ООО "Управляющая компания "Современник"	1107847297140	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
38	ООО "КОМФОРТКЛАСС"	1147847433502	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
39	ООО "Управляющая компания "Новгородская"	1147847420665	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
40	ИП Тиктинский Эдуард Саульевич	320784700128025	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
41	ГПК "ЗЕЛЕНый ГОРОД"	1157847329925	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0
42	ООО "УК "УПРАВЛЕНИЕ КОМФОРТОМ"	1097847183708	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество	0

Операции со связанными сторонами:

1. Единоличный исполнительный орган Общества – ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ»
2. Участники общего собрания (учредители):
- ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб.

3. Дочерние общества отсутствуют.

Информация о связанных сторонах представлена в виде следующей таблицы:

Перечень контрагентов (связанных лиц)	Виды операций	Объем операций каждого вида тыс. руб.	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.23 г. операциям	Поступления денежных средств, тыс. руб.	Выплаты денежных средств, тыс. руб.
ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»	Услуги (покупатель)	14	4	14	0
	Услуги (поставщик)	6 105	4 928	0	(1 191)
	Услуги управления	14	4	0	(14)
	Долгосрочный заем	313 500	431 400	313 500	0
	Размещение временно свободных денежных средств	618 727	1 829	617 116	(618 727)

ООО «СЗ «Северный город»	Услуги стройнадзора	85	11	0	(74)
	Услуги (поставщик)	216	0	0	(216)

Вознаграждение основного управленческого персонала составило 0 тыс. руб. за 2023 год и 0 тыс. руб. за 2022 год.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлялась единоличным исполнительным органом Общества. Единоличным исполнительным органом является (на основании заключенного Договора управления от 02.08.21) управляющая организация (ООО «Холдинг Эр-Би-Ай», ОГРН 1157847375311).

6. Уставный капитал и акции

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. равен 10 тыс. руб.

Единоличным участником Общества является:

ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

7. Совместная деятельность Общества

В отчетном году Общество не вело совместную деятельность.

8. Курсы валют на отчетную дату

Операции, выраженные в иностранной валюте, в отчетном периоде Обществом не осуществлялись.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, но подлежащих оплате в рублях по курсу, определенному соглашением сторон и отличному от установленного на отчетную дату курса Центрального банка Российской Федерации отсутствуют.

9. Описание основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является реализация проектов строительства жилых и нежилых зданий с привлечением заемных и кредитных средств, а также средств дольщиков в рамках федерального закона 214-ФЗ.

В 2020-2022 гг Обществом проводились работы по поиску земельного участка под будущее строительство, анализ эффективности вложений, сбор исходных данных для проектирования многофункционального жилого комплекса, разработка ППТ и межевания территории, проектные работы, разработка концепции инфраструктуры. Был заключен договор долгосрочной аренды с правом выкупа на территорию (комплекс земельных участков), выбранную для реализации проекта. В 2023 году комплекс земельных участков и объекты недвижимости, расположенные на нем, в результате сделки купли-продажи зарегистрированы в собственность Общества.

В отчетный период получено Разрешение на строительство (РНС) от 15.11.2023 № 78-003-0566-2023 на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными автостоянками и пристроенным дошкольным образовательным учреждением (ДОУ) на 140 мест по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский р-н, улица Шостаковича, участок 1. Срок РНС – 15.03.2029. Для реализации проекта строительства привлечено проектное финансирование: открыты две кредитные линии (на две очереди проекта) в банке ПАО Сбербанк.

Выручки от основной деятельности в 2023 году у Общества не было.

Выручка от неосновной деятельности (услуги по сдаче в аренду недвижимости и прочие услуги) в 2023 году составила 2 737 тыс. руб.

Данные о видах деятельности предприятия и структуре выручки по видам деятельности в 2023 и 2022 годах представлены в следующей таблице:

Виды реализации готовой продукции, работ, услуг	2023 год	В %-ом отношении к итогу	2022 год	В %-ом отношении к итогу
Услуги по сдаче недвижимого имущества в аренду	2 722	99,45 %	-	-
Прочие услуги	15	0,55 %	9	100 %
Итого выручка без НДС тыс. руб.	2 737	100,00%	9	100,00%

10. Рынки сбыта продукции (работ, услуг)

Рынком сбыта продукции (работ, услуг) является Российская Федерация.

11. Раскрытие информации о рисках

Страновые и региональные риски

Основное влияние на деятельность Общества оказывает экономическая и политическая ситуация в России.

Факторы, которые могут отрицательно сказаться на оказании услуг Обществом:

- негативные изменения в экономике России,
- военные конфликты в регионах расположения потребителей, террористические акты,
- стихийные бедствия.

В случае резких отрицательных изменений в стране и регионе ведения деятельности, которые приведут к ухудшению инвестиционного климата, Общество планирует добиваться положительной рентабельности бизнеса за счет сокращения текущих операционных издержек. При возникновении существенной политической нестабильности в России в целом или в регионе ведения деятельности, Общество предполагает принять меры по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на деятельность Общества.

Финансовые риски

Отрицательное влияние на деятельность Общества могут оказать:

- изменения денежно-кредитной политики в стране,
- рост процентных ставок по привлекаемым средствам,
- значительные темпы инфляции.

Для поддержания непрерывного развития Общество привлекает финансовые средства на финансовых рынках. Таким образом, деятельность Общества подвержена риску изменения процентных ставок. Резкий рост процентных ставок может привести к росту стоимости обслуживания долга Общества. Это может негативно сказаться на текущих финансовых результатах Общества, ухудшая показатели прибыли до налогообложения и чистой прибыли. Происходящая глобализация рынка капитала повысила зависимость процентных ставок в России от ситуации на международных рынках капитала.

Правовые риски

Изменений законодательства или судебной практики, создающих для Общества правовые риски, за отчетный период не происходило.

Информация о влиянии коронавируса на деятельность организации.

Вирусная инфекция (коронавирус COVID-19) в 2023 году не оказала негативного влияния на финансово-хозяйственную деятельность организации и на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

В 2023 году продолжают вводиться ограничения в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В связи с ростом геополитической напряженности с 2023 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

12. Нематериальные активы

Организация переходит на применение ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 2024 года (лимит стоимости – 100 тыс. руб.). Был проведен анализ и оценка объектов учета на соответствие признакам нематериальных активов на конец 2023 года. Обществом зарегистрирован словесный товарный знак (ТЗ) собственного производства «СТРУНЫ» для планируемого к реализации строительного проекта. В соответствии с пп «е» п 8 ФСБУ 14/2022 средства индивидуализации (в том числе товарные знаки) собственного производства не признаются нематериальными активами, но обладатель обязан обеспечить его надлежащий учет и контроль (п.4 ФСБУ 14/2022). Расходы по регистрации (патентный поверенный, госпошлины) в соответствии с ПБУ 10/99 должны быть отнесены к расходам текущего периода. В соответствии с ПБУ 14/2007, применяемым до 2024 года, учет средств индивидуализации собственного производства не определен, поэтому зарегистрированный товарный знак «Литера» учтен в составе объектных затрат (прочие внеоборотные активы). Кроме того в соответствии с заключенным лицензионным договором от 18.07.2022 Обществом было приобретено и зарегистрировано неисключительное право пользования ТЗ «RBI the art of real estate». Затраты (реалти по лицензионному договору, услуги по регистрации) отнесены к расходам текущего периода, так как в соответствии с пп «б» п 3 ПБУ 14/2007 не являлись НМА. С 2024 года неисключительное право на средства индивидуализации относятся к НМА, если соответствуют признакам п.4 ФСБУ 14/2022 (в данном случае – зарегистрированное право на ТЗ №679944), но так как затраты по приобретению неисключительной лицензии были ниже лимита отнесения к НМА, принятого организацией, корректировок в бухгалтерском учете не возникает. Для обеспечения надлежащего учета и контроля на 31.12.2023 оба ТЗ учтены на забалансовом счете.

13. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

В отчетном периоде Общество не осуществляло расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

14. Основные средства

В 2023 году Общество осуществляло операции с основными средствами. В 2023 году вместе с комплексом земельных участков были приобретены и объекты недвижимости,

расположенные на нем. Эти объекты подлежат носу после начала основных работ по реализации строительного проекта. В отчетный период они были поставлены на учет как основные средства и использованы для получения дохода от сдачи в аренду (первоначальная стоимость – 39 312 тыс. руб., накопленная амортизация за период – 426 тыс. руб.). Другие виды основных средств представляют собой некапитальные сооружения и оборудование на земельном участке, которые также частично сдаются в аренду, и макеты жилого комплекса (первоначальная стоимость – 8 940 тыс. руб., накопленная амортизация – 280 тыс. руб.). Макеты жилого комплекса (визуализация результата планируемого к реализации строительного проекта) были созданы подрядным способом. После принятия к учету было произведено их дооборудование на сумму 180 тыс. руб. (табл.2.3). Таким образом: первоначальная стоимость всех принятых к учету основных средств – 48 081 тыс. руб. (табл. 2.2), с учетом дооборудования – 48 261 тыс. руб. (табл. 2.1). Накопленная амортизация по всем видам основных средств – 706 тыс. руб.

За балансом учтено помещение, полученное в аренду (офис), учетная стоимость – 18 тыс. руб.(табл.2.4)

15. Финансовые вложения

Долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений в 2023 году Общество не осуществляло.

16. Кредиты и займы

Сроки погашения основных видов долговых обязательств (п. 17 ПБУ 15/08)

Вид долгового обязательства	До 1 мес.	1 – 3 мес.	3 мес. – 1 год	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет
Займы	-	-	-	431 400	-
Проценты по займам	-	-	-	91	-
Кредиты	-	-	-	1 649 638	-
Проценты по кредитам	-	-	-	49 322	-
Итого	-	-	-	2 130 451	-

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам):

Вид долгового обязательства	На начало периода	На конец периода	Абсолютное отклонение
Займы	117 991	431 491	+ 313 500
Кредиты	-	1 698 960	+1 698 960
Итого	117 991	2 130 451	+2 012 460

Заем привлечен Обществом на финансирование текущей деятельности (пополнение оборотных средств). Займодавец - ООО «ХОЛДИНГ «ЭР-БИ-АЙ».

Кредит привлечен Обществом для финансирования проекта строительства. Кредитор – ПАО Сбербанк.

17. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов представлены в таблице:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Сумма
Денежные средства, всего	10
в том числе:	---
Наличные денежные средства	---
Средства на счетах в рублях	10
Денежные эквиваленты, всего	---
Денежные средства и денежные эквиваленты, итого	10

18. Запасы

Общество применяет метод количественно-суммового учета производственных запасов. Запасы, как приобретенные (полученные) от других организаций, так и изготовленные силами организации, принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не создавались. На конец отчетного периода признаков обесценения запасов не было.

В ходе годовой инвентаризации неучтенные излишки и недостачи не обнаружены.

Данные о запасах содержатся в Пояснениях №4 и отражены по строке (1210) баланса. На конец отчетного периода в составе запасов отражены затраты в незавершенном производстве (8 582 тыс. руб.), материалы (1 822 тыс. руб.). Запасы на начало периода – 1 001 тыс. руб., поступление за период – 9 936 тыс. руб., на конец периода – 10 404 тыс. руб. (строка (1210) баланса). Списано в себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах) – 533 тыс. руб.

Расходы будущих периодов, в составе строки (1210) «Запасы» бухгалтерского баланса, отсутствуют. При наличии расходов будущих периодов они отражаются по строке (1260) «Прочие оборотные активы». На 31.12.23 по строке (1260) отражены расходы будущих периодов по страхованию в размере 937 тыс. руб.

19. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Анализ дебиторской задолженности (ДЗ)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных документов (акты выполненных работ (оказанных услуг), товарные накладные (ТОРГ-12) и т.д.) на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и решения руководителя в письменном виде.

По строке (1230) «Дебиторская задолженность» в Балансе показано состояние расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, по налогам и сборам, по соцобеспечению, с прочими дебиторами. В отношении сомнительной дебиторской задолженности образуется резерв по сомнительным долгам (без уменьшения налогооблагаемой базы при начислении налога на прибыль), по строке (1230) баланса отражается дебиторская задолженность за вычетом этого резерва. На начало периода и в течение 2023 года резерв сомнительных долгов не создавался. Остаток дебиторской задолженности на 31.12.23: расчеты с заказчиками – 259 тыс. руб., авансы выданные – 195 046 тыс. руб., прочая (расчеты с соинвесторами, прочими дебиторами) – 1 104 733 тыс. руб. Итого: 1 300 038 тыс. руб. Дебиторская задолженность по истечению срока исковой давности на финансовый результат в 2023 году не списывалась.

Анализ кредиторской задолженности (КЗ):

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации,

письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023 представляет собой задолженность по полученному займу 431 491 тыс. руб. (включая тело займа 431 400 тыс. руб. и проценты к возврату вместе с основным долгом 91 тыс. руб.), долг по кредиту 1 698 960 тыс. руб. (в том числе основной долг 1 649 639 тыс. руб. и начисленные проценты к выплате вместе с основным долгом 49 321 тыс. руб.), расчеты с соинвесторами 1 102 899 тыс. руб. Суммарно долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023 составляет 3 233 350 тыс. руб. Отражено по строке (1410) баланса (сумма 2 130 451 тыс. руб.) и строке (1450) баланса (1 102 899 тыс. руб.).

В составе краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2023 учтено: задолженность перед поставщиками (95 865 тыс. руб.), авансы полученные (358 тыс. руб.), расчеты по налогам и сборам (2 396 тыс. руб.), прочая (473 тыс. руб.). Итого краткосрочная кредиторская задолженность на конец периода – 99 092 тыс. руб. (отражена по строке (1520) баланса).

Вознаграждение аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, выплаченное в 2023 году составило 80 тыс. руб., подлежит к выплате 40 тыс. руб.

20. Расходы

Расходы на производство учитываются на счете 20 (по номенклатурным группам).

В 2023 году расходы на приобретение запасов составили 9 936 тыс. руб., увеличение запасов – 9 403 тыс. руб. Отнесено на расходы по основным видам деятельности – 533 тыс. руб. (себестоимость продаж, строка (2120) Отчета о финансовых результатах).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (учитываемые на счете 20);
- прочие расходы (счет 91).

Статья расходов по обычным видам деятельности	2023 год	2022 год	Изменение (+, -)
Заработная плата	1 296	0	+ 1296
Страховые взносы	223	0	+223
Амортизация	533	0	+533
Аудиторские услуги	95	55	+40
Аренда помещения	1 536	157	+1379
Прочие (услуги нотариуса, расходы на телекоммуникационную связь, услуги банка и т.п.)	6 253	120	+6133
Итого	9 936	332	+9604

Энергетические ресурсы (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в отчетном периоде Обществом не потреблялись.

Расшифровка прочих расходов

Статья затрат	2023 год	2022год	Изменение (+, -)
Налоги и сборы	1 685	-	+1 685
Штрафные санкции	49	-	+ 49
Итого	1 734	0	+ 1 734

21. Прочие доходы

Прочих доходов в 2022 и 2023 годы Общество не имело

22. Оценочные, условные активы и обязательства

Оценочные активы и обязательства отсутствуют. На основании п.6 ПБУ 1/2008 в целях недопущения создания скрытых резервов и мнимых активов общество в 2023 году не создавало резерв отпусков. Общество реализует строительный проект в соответствии с 214-ФЗ на условиях проектного финансирования. Средства инвесторов на эскроу-счетах образуют условный актив(на 31.12.2023 равен 703 739 тыс. руб.). Других условных активов и обязательств Общество не имеет.

23. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Обеспечений обязательств и платежей, а также залогов в отчетном периоде Общество не получало.

24. Обеспечение обязательств и платежей выданные

В отчетном периоде Обществом заключены договоры залога в пользу ПАО Сбербанк (залог недвижимого имущества, залог прав на помещения, залог прав по договору залогового счета) на общую сумму 23 117 711 тыс. руб. Данные приведены в табл.8 Раздела 2. Договоры залога заключены в обеспечение обязательств по кредитным линиям №550B00M51 от 15.09.23 и №550B00MET от 15.09.23, открытых ПАО Сбербанк для финансирования реализации проекта строительства (1 и 2 очереди). Других обеспечений обязательств и платежей, а также залогов в отчетном периоде Общество не выдавало.

25. Учет государственной помощи

Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало.

26. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

27. Прибыль (убыток)

Динамика изменения по сравнению с предыдущим годом.

Показатель	2023 год	2022 год	Изменение (+,-)
Валовая прибыль	2 204	9	+ 2 195
Прибыль (убыток) от продаж	2 204	9	+ 2 195
Прибыль (убыток) до налогообложения	470	9	+ 461
Прочее (штрафные санкции в бюджет)	-	3	- 3
Чистая прибыль (убыток)	376	4	+ 372

28. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства

Учет отложенного налога на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. № 114н, с изменениями, внесенными Приказом Минфина РФ от 20.11.2018г. № 236н.

Текущий налог на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. Налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за отчетный год представлен следующим образом:

	Текущий налог на прибыль
(Условный расход)/ условный доход по налогу на прибыль	(94)
Постоянный налоговый доход, всего	-
Постоянный налоговый расход, всего	-
Изменение вычитаемых временных разниц, всего	-
в том числе:	
Налоговый убыток	-
Резерв для покрытия оценочных обязательств	-
Резерв сомнительных долгов	-
Основные средства (признание убытка в налоговом учете)	-
Изменение налогооблагаемых временных разниц, всего	-
Итого налог на прибыль (строка 2410)	(94)
Итого текущий налог на прибыль (строка 2411)	(94)
Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412)	-

29. Прочие суммы, оказывающие влияние на чистую прибыль

Прочих сумм, оказывающих влияние на чистую прибыль, в 2023 году не было.

30. Решения по распределению прибыли

Остаток чистой прибыли в распоряжении предприятия на 31.12.2022 - 4 тыс. руб.

По Решению учредителей от 29.04.2023 полученная прибыль в 2023 году не распределялась, дивиденды не выплачивались.

По итогам 2023 года получена чистая бухгалтерская прибыль 376 руб. Таким образом остаток чистой прибыли в распоряжении предприятия по состоянию на 31.12.2023 составляет 380 тыс. рублей.

31. Бухгалтерская отчетность

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики не вносилась.

32. События после отчетной даты

Зарегистрирован дополнительный код ОКВЭД (как основной), наилучшим образом отражающий особенности хозяйственной деятельности Общества, планируемой в обозримом будущем: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генподрядчика» (внесено в ЕГРЮЛ 28.02.2024, ГРН 2247800428115)

33. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не намерено прекращать деятельность.

34. Информация о реорганизации

В отчетном периоде решение о реорганизации учредителями Общества не принималось.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭР-БИ-АЙ - СЕВЕР". Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г. (тыс. руб.). Раздел 2 (табличная часть)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	48 261	-	-	(706)	-	-	48 261	-	(706)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	-	-	8 949	-	-	(280)	-	-	8 949	-	(280)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5202	за 2023г.	-	-	39 312	-	-	(426)	-	-	39 312	-	(426)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	-	48 081	-	(48 081)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
Модуль из 10 блок-контейнеров 6.00*2.40 (БУ)	5241	за 2023г.	-	216	-	(216)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Макет жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, дом 1 (1)	5242	за 2023г.	-	1 735	-	(1 735)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3133 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, дом 154, литера Г1	5243	за 2023г.	-	372	-	(372)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3141 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.4, литера Е	5244	за 2023г.	-	600	-	(600)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Времен.некапит.пристройка (к зд.3141)	5245	за 2023г.	-	84	-	(84)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3018 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.3, литера А	5246	за 2023г.	-	600	-	(600)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Времен.некапит.пристройка (к зд.3018)	5247	за 2023г.	-	120	-	(120)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3019 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.3, литера Б	5248	за 2023г.	-	600	-	(600)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Времен.некапит.пристройка (к зд.3019)	5249	за 2023г.	-	96	-	(96)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3142 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.3, литера Г9		за 2023г.	-	600	-	(600)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3020 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.3, литера В		за 2023г.	-	600	-	(600)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3009 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостак, д.б, кор.2, литера Б		за 2023г.	-	32 520	-	(32 520)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Тепловая сеть (зд.3009)		за 2023г.	-	1 200	-	(1 200)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения (зд.3009)		за 2023г.	-	24	-	(24)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3158 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Симонова, д1, к2, литера А		за 2023г.	-	2 190	-	(2 190)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание кад.№78:36:0005503:3145 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д 154, литера И		за 2023г.	-	1 230	-	(1 230)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Проходная и ворота (на ЗУ.3483)		за 2023г.	-	2 160	-	(2 160)	-

Бетонный забор с металлич.воротами (на ЗУ.3483)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	108	-	-	-	-	(108)
Внешняя сеть э/снаб КП (на ЗУ.3483)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	120	-	-	-	-	(120)
Забор бетон. с с-й автомат.открытия ворот (на ЗУ.3481)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	12	-	-	-	-	(12)
Времен.некапитальный ангар (на ЗУ.3481)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	60	-	-	-	-	(60)
Времен.некапитальный модуль (на ЗУ.3481)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	84	-	-	-	-	(84)
Времен.некапитальный ангар (на ЗУ.3481)**	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	1 080	-	-	-	-	(1 080)
Цех №6 (на ЗУ.3156)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	480	-	-	-	-	(480)
Сеть тепловая магистр.внутрицеховая (на ЗУ.3156)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	420	-	-	-	-	(420)
Макет жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, дом 1 (2)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	770	-	-	-	-	(770)
	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:			
Макет жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, дом 1	5261	180	-
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	18	-	-
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	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 001	-	1 001	9 936	(533)	-	-	-	10 404	-	10 404
	5420	за 2022г.	669	-	669	332	-	-	X	-	1 001	-	1 001
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	1 822	-	-	-	-	1 822	-	1 822
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1 001	-	1 001	8 114	(533)	-	-	-	8 582	-	8 582
	5425	за 2022г.	669	-	669	332	-	-	-	-	1 001	-	1 001
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

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	погашение	Выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
								спливание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	31 339	-	1 270 683	-	-	(1 984)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 300 038
	5530	за 2022г.	7 952	-	27 590	-	-	(4 203)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 339
Авансы выданные	5511	за 2023г.	4	-	255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259
	5531	за 2022г.	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Прочая	5512	за 2023г.	31 117	-	165 913	-	-	(1 984)	-	-	-	-	-	-	-	-	195 046
	5532	за 2022г.	7 952	-	27 368	-	-	(4 203)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 117
Расчеты с соинвесторами	5513	за 2023г.	218	-	1 616	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 834
	5533	за 2022г.	-	-	218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218
Итого	5514	за 2023г.	-	-	1 102 899	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 102 899
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	31 339	-	1 270 683	-	-	(1 984)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 300 038
	5520	за 2022г.	7 952	-	27 590	-	-	(4 203)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 339

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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	117 991	3 066 038	49 321	-	-	-	-	-	3 233 350
	5571	за 2022г.	47 291	70 700	-	-	-	-	-	-	117 991
в том числе:											
	кредиты										
займы	5552	за 2023г.	-	1 649 639	49 321	-	-	-	-	-	1 698 960
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5553	за 2023г.	117 991	313 500	-	-	-	-	-	-	431 491
	5573	за 2022г.	47 291	70 700	-	-	-	-	-	-	117 991
Расчеты с соинвесторами	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5555	за 2023г.	-	1 102 899	-	-	-	-	X	X	1 102 899
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
в том числе:											
	расчеты с поставщиками и подрядчиками										
авансы полученные	5560	за 2023г.	772	99 038	747	(1 465)	-	-	-	-	99 092
	5580	за 2022г.	15 117	756	3	(15 104)	-	-	-	-	772
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	771	95 812	50	(768)	-	-	-	-	95 865
	5581	за 2022г.	15 117	755	-	(15 101)	-	-	-	-	771
кредиты	5562	за 2023г.	-	358	-	-	-	-	-	-	358
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1	2 395	-	-	-	-	-	-	2 396
	5583	за 2022г.	-	1	3	(3)	-	-	-	-	1
займы	5564	за 2023г.	-	-	697	(697)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5566	за 2023г.	-	473	-	-	-	-	-	-	473
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2023г.	118 763	3 165 076	50 068	(1 465)	-	-	-	-	3 332 442
	5570	за 2022г.	62 408	71 456	3	(15 104)	-	-	-	-	118 763

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	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1 296	-
Отчисления на социальные нужды	5630	223	-
Амортизация	5640	533	-
Прочие затраты	5650	7 884	332
Итого по элементам	5660	9 936	332
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(9 403)	(332)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	533	-

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	23 117 711	-	-
Договор залога № Д302_550В00М41 от 20.12.2023	5811	7 110 796	-	-
Договор залога № Д303_550В00М41 от 20.12.2023	5812	6 380 255	-	-
Договор залога № Д303_550В00МЕТ от 20.12.2023	5813	7 332 692	-	-
Договор ипотеки № ДИ01_550В00М41 от 16.11.2023	5814	1 146 984	-	-
Договор ипотеки № ДИ01_550В00МЕТ от 16.11.2023	5815	1 146 984	-	-

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Ефремов Алексей Олегович
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 года