

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» (ОГРН 1214700009028), 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 «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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.

Блюденева Оксана Анатольевна
Генеральный директор аудиторской организации
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006015064)



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,
ОРНЗ 11906110844

«16» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td colspan="3">0710001</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2023</td> </tr> </table>			Коды			0710001			31	12	2023
Коды													
0710001													
31	12	2023											
		Форма по ОКУД											
		Дата (число, месяц, год)											
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"	по ОКПО											
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703183644										
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2										
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16									
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384										
Местонахождение (адрес) 188692, Ленинградская область, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, г. Кудрово, пр-кт Европейский, дом 14, корпус 3, помещение 11-Н													
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ 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	-	-	-
1.18	Основные средства	1150	18	34	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.2	Прочие внеоборотные активы	1190	2 022 790	682 334	148 756
	Итого по разделу I	1100	2 022 807	682 368	148 756
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2.	Запасы	1210	-	67	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	267 575	57 230	4 781
3.6	Дебиторская задолженность	1230	2 293 615	163 146	92 478
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	494 460	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	515	467	19 929
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 056 166	220 909	117 188
	БАЛАНС	1600	5 078 973	903 277	265 944

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	80 000	80 000	80 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	12 710	-	-
	Итого по разделу III	1300	92 710	80 000	80 000
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	127 405	761 420	140 416
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	127 405	761 420	140 416
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.6	Кредиторская задолженность	1520	4 858 165	60 600	45 527
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9	Оценочные обязательства	1540	693	1 257	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 858 858	61 857	45 527
	БАЛАНС	1700	5 078 973	903 277	265 944

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2023
4703183644		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	16 425	-
	Проценты к уплате	2330	(8)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(530)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 887	-
	Налог на прибыль	2410	(3 177)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 177)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12 710	-

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	12 710	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав

Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"	Форма по ОКУД		
		0710004		
		Дата (число, месяц, год)		
		31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	80 000	-	-	-	-	80 000
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	80 000	-	-	-	-	80 000
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	12 710	12 710
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	12 710	12 710
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	80 000	-	-	-	12 710	92 710

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	80 000	-	-	80 000
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	80 000	-	-	80 000
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	92 710	80 000	80 000

Руководитель Королев Святослав Александрович
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

 13 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
4703183644		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 657 027	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 657 027	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 322 563)	(640 415)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(377 109)	(313 255)
в связи с оплатой труда работников	4122	(26 817)	(12 554)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 665)	(380)
налога на прибыль организаций	4124	(104)	-
целевое расходование на строительство объектов	4125	(897 208)	(310 914)
прочие платежи	4129	(19 660)	(3 312)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 334 464	(640 415)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 000	-
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	9 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 682 460)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 682 460)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 673 460)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 751 374	620 953
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 751 374	620 953
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	(2 412 330)	-
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	(2 385 330)	-
прочие платежи	4329	(27 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(660 956)	620 953
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	48	(19 462)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	467	19 929
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	515	467
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Королев Святослав
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Муринский посад 5» за 2023 год

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

- 1.1. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Муринский посад 5» (далее – Общество).
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО «Специализированный застройщик «Муринский посад 5».
- 1.3. Дата государственной регистрации – 27.05.2021, ОГРН 1214700009028, ИНН 4703183644.
- 1.4. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188692, Ленинградская Область, М.Р-Н Всеволожский, г.п. Заневское, г. Кудрово, пр-кт Европейский, д. 14, К. 3, помещ. 11-Н.
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2023 составляет 80 000 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества является общество с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Центр Долевого Строительства» (ИНН 7813652735).
- 1.7. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.8. Отраслевая принадлежность ОКВЭД: 71.12.2
- 1.9. Номера контактных телефонов: 676-06-35
- 1.10. Адрес электронной почты: sagdakova@cds.spb.ru
- 1.11. Адрес страницы в сети «Интернет» <https://mur-posad.ru/>
- 1.12. Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.
- 1.13. В отчетном году Общество не вело совместную деятельность.
- 1.14. 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.
- 1.15. Нематериальные активы у Общества отсутствуют.

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

1.17. Сумма амортизации основного средства в отчетном периоде составляет 16,2 тыс.руб. Остаточная стоимость составляет 17,5 тыс.руб.

1.18. В отчетном периоде был выдан процентный займ ООО «ИнвестКапитал» по договору займа сроком до 20.09.2024 года в сумме 200 000,00 тысяч рублей.

В отчетном периоде был выдан процентный займ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» по договору займа сроком до 20.09.2024 года в сумме 267 460,4 тысячи рублей.

В отчетном периоде был выдан беспроцентный займ АО «ГРУППА ЦДС» по договору займа сроком до 31.12.2025 года в сумме 2 206 000,0 тысячи рублей.

1.19. В отчетном периоде Обществом запасы не приобретались.

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

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

1.22. Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало.

1.23. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

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

1.25. В отчетном периоде решение о реорганизации учредителями Общества не принималось.

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

1.27. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор – Королев Святослав Александрович.

1.28. Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2023 составила 13 человек.

1.29. Среднесписочная численность за 2023 год 13 человек.

1.30. Общество применяет общую систему налогообложения.

1.31. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023 году оплачено аудиторской организации 70 тысяч рублей. Следует к оплате в 2024 году 70 тысяч рублей.

2. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, 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.

3. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА И РЕЗУЛЬТАТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2023 ГОД

3.1. Общие

3.1.1. Положения учетной политики

Критерий существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», по исправлению ошибок, утвержден в размере не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.

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.

Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется генеральным директором.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Правила, в соответствии с которыми денежные потоки в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто:

а) когда они характеризуют деятельность не столько Общества, сколько его контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в российскую бюджетную систему или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

б) когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата:

- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных, сроком до трех месяцев финансовых вложений за счет заемных средств.

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.

Исходя из ПБУ 1/2008, при определении арендатором, к какому виду денежных потоков относятся арендные платежи целесообразно использовать соответствующие положения МСФО (IAS) 7 "Отчет о движении денежных средств" и МСФО (IFRS) 16 "Аренда". В частности, согласно МСФО (IAS) 7 денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, являются примером денежных потоков от финансовой деятельности.

Особенности отражения показателей строк в отчете о движении денежных средств:

- результат от сворачивания платежей и поступлений НДС отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций»: положительный результат - в составе прочих поступлений в строке 4119.1, отрицательный результат – в составе прочих платежей по строке 4129.2;
- суммы НДФЛ, которые Общество в качестве налогового агента удержало из доходов работников и перечислило в бюджет, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «в связи с оплатой труда работников» код строки 4122;
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражаются в разделе "Денежные потоки от текущих операций" в составе прочих платежей по строке 4129
- комиссионное вознаграждение агента отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» код строки 4112;
- результат от сворачивания платежей и поступлений по суммам, уплаченным и возмещенным в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «прочие поступления» (положительный результат) код строки 4119.2 или «прочие платежи» (отрицательный результат) код строки 4129.3.

Операции, которые в отчете о движении денежных средств за отчетный год отражены свернуто: НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в российскую бюджетную систему или возмещение из нее.

Операции, которые в отчете о прибылях и убытках за отчетный период доходы и расходы отражаются свернуто – отсутствуют.

3.1.2. Финансово-хозяйственные показатели

Финансово-хозяйственная деятельность в 2023 году направлена на осуществление основной деятельности Общества – деятельности заказчика-застройщика по строительству жилых объектов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» корпус 5.

3.2. Капитальные вложения

3.2.1. Положения учетной политики

Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденным Приказом Минфина 30.12.1993 № 160 на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект-жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

При строительстве объектов организация ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до полного производства соответствующих работ и затрат.

Аналитический учет по строительству объектов ведется по структуре расходов, утвержденных в Унифицированном классификаторе комплексов, видов и отдельных работ по проектированию и строительству объектов.

Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;
- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования /

долевого участия в следующем порядке:

- пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо
- пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях настоящей Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по Дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

В отчетном периоде применяется способ отражения стоимости земельного участка путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия.

3.2.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» включены, в том числе:

- стоимость 2-х земельных участков – 104 707 тыс. рублей;
- сумма затрат на строительство инвестиционных объектов – 1 854 601 тыс. рублей;
- сумма авансов, оплаченных поставщикам товаров (работ, услуг) – 63 450 тыс.рублей
- расходы будущих периодов – 32 тыс.рублей

3.3. Доходы

3.3.1. Положения учетной политики

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

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

Выручка от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества, прочие доходы организации признаются по мере предъявления покупателям первичных документов, подтверждающих факт отгрузки товаров, выполненные работ и оказание услуг.

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

3.3.2. Финансово-хозяйственные показатели

В 2023 году Общество не получало доходы от обычных видов деятельности. К прочим доходам Общества в 2023 году отнесены начисленные проценты по договорам займа в сумме 16 425 тысяч рублей.

3.4. Расходы

3.4.1. Положения учетной политики

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

- расходы от обычных видов деятельности;
- прочие расходы.

Все расходы организации образуются после сдачи в эксплуатацию построенных объектов. Затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.

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

- затраты, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;
- коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия - учитываются обособленно по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 «Прочие доходы, расходы» по мере их поступления.

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

- общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия - учитываются обособленно по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежеквартально в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы».

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

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

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

3.4.2. Финансово-хозяйственные показатели

В 2023 году Общество не несло расходы от обычных видов деятельности. В состав прочих расходов в 2023 году вошли налог на имущество в размере 529 тысяч рублей, начисленные проценты по кредитному договору в размере 8 тысяч рублей, расходы будущих периодов в размере 1 тысяча рублей.

3.5. Учет финансовых вложений

В состав строки 1240 «Финансовые вложения» включены в том числе:

- Денежные средства, размещенные на депозитном счете в ПАО «Банк Санкт-Петербург», в размере 27 000 тысяч рублей.

Сумма денежных средств на депозитных счетах на начало отчетного периода 0 тысяч рублей, движение в течение отчетного периода 27 000 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 27 000 тысяч рублей.

- Денежные средства, выданные ООО «ИнвестКапитал» по договору займа б/н от 21.09.2023г., в размере 200 000 тысяч рублей.
- Денежные средства, выданные ООО «Специализированный застройщик «Правобережный 2» по договору займа б/н от 21.09.2023г., в размере 267 460 тысяч рублей.

Сумма денежных средств, выданных по договорам займа, на начало отчетного периода 0 тысяч рублей, движение в течение отчетного периода 467 460 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 467 460 тысяч рублей.

3.6. Учет денежных средств

3.6.1. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включены, в том числе:

- Денежные средства, размещенные на расчетных счетах – 515 тыс. рублей.

Сумма денежных средств на расчетных счетах на начало отчетного периода 467 тысяч рублей, движение в течение отчетного периода 6 421 469 тыс.рублей (оборот по дебету счета) и 6 421 421 тысяч рублей (оборот по кредиту счета), сумма на конец отчетного периода 515 тыс.рублей.

3.7. Учет расчетов

3.7.1. Положения учетной политики

Учет стоимости заключенных договоров с инвесторами осуществляется на счете 86 «Целевое финансирование» в разрезе объектов инвестирования (строительства), контрагентов (инвесторов), договоров. Учет расчетов с инвесторами осуществляется на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе контрагентов (инвесторов), договоров.

Учет стоимости заключенных договоров с дольщиками осуществляется на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в разрезе объектов инвестирования (строительства), контрагентов (дольщиков), договоров. Обязательства перед дольщиками отражаются в бухгалтерском учете в момент появления права распоряжения денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

Учет расчетов с дольщиками осуществляется с использованием эскроу счетов. Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). Информация о них отражается на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)».

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.

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.

3.7.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены, в том числе суммы налога на добавленную стоимость в размере 267 575 тыс. рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.

В течение 2023 года Общество выдало участникам договоров долевого участия обязательств в размере 3 011 829 тыс. рублей (сумма продажи объектов недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве). Итого за весь период строительства объекта сумма обязательств выданных составляет 4 633 186 тыс. рублей. С даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию начисления по договорам долевого участия в бухгалтерском учете не отражаются. Далее договора долевого участия учитываются как договора купли-продажи, начисления суммы договора отражаются в момент передачи объекта по акту приема-передачи.

В течение 2023 года Общество получило от участников договоров долевого участия обеспечения обязательств на общую сумму 3 001 560 тыс. рублей (сумма, зачисленная участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета ПАО «СБЕРБАНК»). На конец отчетного периода сумма полученных авансов по договорам долевого участия и договорам купли-продажи составляет 4 657 027 тысяч рублей.

Дебиторская задолженность по видам:

Краткосрочная:

Расчеты по налогам и сборам: сумма на начало отчетного периода 0, движение в течение отчетного периода 17 808 тыс.рублей (оборот по дебету счета), сумма на конец отчетного периода 3 179 тыс.рублей (развернутое сальдо).

Расчеты с техническим заказчиком (финансирование строительства): сумма на начало отчетного периода 163 143 тыс.рублей (развернутое сальдо), движение в течение отчетного периода 208 775 тыс.рублей (свернуто), сумма на конец отчетного периода 68 011 тыс.рублей (развернутое сальдо)

Расчеты по предоставленным беспроцентным займам: сумма на начало отчетного периода 0, движение в течение отчетного периода 2 206 000 тысяч рублей, сумма на конец отчетного периода 2 206 000 тысяч рублей.

Расчеты с прочими дебиторами: сумма на начало отчетного периода 0, движение в течение отчетного периода 16 425 тысяч рублей, сумма на конец отчетного периода 16 425 тысяч рублей.

Кредиторская задолженность по видам:

Долгосрочная:

Заемные средства: сумма на начало отчетного периода 761 420 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 634 015 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 127 405 тыс.рублей

Краткосрочная:

Поставщики: сумма на начало отчетного периода 19 705 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 25 231 тыс.рублей (свернуто), сумма на конец отчетного периода 55 708 тыс.рублей

Расчеты с бюджетом: сумма на начало отчетного периода 1 228 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 493 тыс.рублей (свернуто), сумма на конец отчетного периода 4 568 тыс.рублей

Расчеты с персоналом по оплате труда: сумма на начало отчетного периода 518 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 28 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 546 тыс.рублей.

Расчеты с покупателями (ДДУ, ДКП): сумма на начало отчетного периода 0, движение в течение отчетного периода 4 657 027 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 4 657 027 тыс.рублей.

Расчеты с техническим заказчиком (финансирование строительства): сумма на начало отчетного периода 1 489 тыс.рублей (развернутое сальдо), движение в течение отчетного периода 208 775 тыс.рублей (свернуто), сумма на конец отчетного периода 115 132 тыс.рублей (развернутое сальдо).

Расчеты с прочими кредиторами: сумма на начало отчетного периода 12 537 тысяч рублей, движение в течение отчетного периода 12 647 тысяч рублей, сумма на конец отчетного периода 25 184 тысяч рублей.

3.8. Учет расходов по займам и кредитам

3.8.1. Положения учетной политики

Расходы по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходы по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Полностью проценты перестают включаться в стоимость инвестиционного актива со следующего месяца после того, как произошло первое из следующих событий:

- прекращено приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива;
- инвестиционный актив начал использоваться, несмотря на незавершенность работ по его приобретению, сооружению и (или) изготовлению.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора ежемесячно.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

3.8.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1410 «Заемные средства» включены:

- Займ ООО «Развитие» по договору № 6/н от 22.09.2021 в сумме 127 405 тыс. рублей. Срок погашения 30.06.2025.

Итого на конец отчетного периода сумма 127 405 тыс.рублей.

3.9. Обеспечения обязательств

3.9.1. Финансово-хозяйственные показатели

Обеспечения обязательств выданных на 31.12.2023 года отсутствуют.

3.10. Оценочный обязательства и активы, условные обязательства и условные активы

3.10.1. Положения учетной политики

Общество не отражает в бухгалтерском учете информацию о сумме резерва на ремонт основных средств.

3.10.2. Финансово-хозяйственные показатели

Общество отразило в составе бухгалтерской отчетности информацию об оценочных обязательствах по отпускам сотрудников в соответствии с положениями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» в сумме 693 тыс.рублей.

4. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические и физические лица:

- АО «ГРУППА «ЦДС» - основное хозяйственное общество.
- Королев Святослав Александрович – генеральный директор общества
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - дочерняя компания.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - дочерняя компания.
 - ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - дочерняя компания.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - дочерняя компания.
 - ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - дочерняя компания.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - дочерняя компания.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - дочерняя компания.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - дочерняя компания.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-Волковский» - дочерняя компания.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7842392721 – дочерняя компания.
- ООО «ГК» - компания, входящая в группу, реорганизация 18.12.2023г. Правопреемник ООО «БалтИнвестГрупп».
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 3» - дочерняя компания.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - дочерняя компания.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - дочерняя компания.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 1» - дочерняя компания.
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания.
- ООО «Развитие» - дочерняя компания.
- ООО «ГК «ЦДС» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-Девелопмент» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания.
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - дочерняя компания.
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - дочерняя компания.
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - дочерняя компания.
- ООО «ГРАДИНВЕСТ» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - дочерняя компания.
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - дочерняя компания.
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - дочерняя компания.
- ООО «АПОЛЛО» - дочерняя компания.
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - дочерняя компания.
- ООО «ЛТС» - дочерняя компания.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-АРХ» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-ТЕХ» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7813661930 – дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 1» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 2» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 3» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 4» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 5» - дочерняя компания.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 6» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 7» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 8» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 9» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 10» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 11» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 12» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНИНО-ОРОВО 13» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 11» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 12» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 13» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 14» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 15» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 16» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 17» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 18» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 3» - дочерняя компания.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 6» - дочерняя компания.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 7» - дочерняя компания.
- ООО «Перспектива Девелопмент» - дочерняя компания.
- ООО «Перспектива Плюс» - дочерняя компания.
- ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» - дочерняя компания.
- ООО «Универсал Инвест» - компания, входящая в группу, реорганизация 18.12.2023г. Правопреемник ООО «БалтИнвестГрупп».
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - дочерняя компания.

Наименование контрагента	Характер отношений	Виды операций	Объем операций, тыс. рублей.	Выплата денежных средств, тыс. рублей	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. рублей
ЦДС-АРХ ООО	Услуги	Проектные работы	7 089	9 151	301
ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Услуги	Агентское вознаграждение	18 220	19 488	4 040
РАЗВИТИЕ ООО	Займодавец	Займ	18 200	18 200	127 405
РАЗВИТИЕ ООО	Услуги	Строительство (сч.60)	24 391	11 500	15 552
РАЗВИТИЕ ООО	Услуги	Строительство, оплата (сч.76.09)	2 093 600	1 884 825	47 121
ЦДС ООО	Услуги	Управление проектом	76 125	62 965	16 000
ЦДС-ПРОЕКТ ООО	Услуги	Проектные работы	7 133	8 598	1 785
ЦДС-ТЕХ ООО	Услуги	Проектные работы	6 877	5 215	1 662

В 2023 году оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата ДМС и НС для основного управленческого персонала составили 32 840 тыс. рублей. Кроме того, НДФЛ за 2023 год начислен в сумме 3 545 тыс. рублей.

В соответствии с законодательством Общество перечислило страховые взносы во внебюджетные фонды, исчисленные исходя из величины выплат и иных вознаграждений за основной управленческий персонал в сумме 6 480 тыс. руб. за 2023 год и 975 тыс. руб. за 2022год.

Сумма перечисленного НДФЛ составляет: за 2022 год – 150 тыс.рублей, за 2023 год – 3 363 тыс.рублей.

5. 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.

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 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. На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты не произошло событий, которые могут оказать существенное влияние на бизнес-процессы Компании в среднесрочной перспективе.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:

- не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;

- оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с даты составления отчетности.

Генеральный директор



/ Королев Святослав Александрович /

«13» марта 2024 г.