

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|                                                                                                                            |                                                                                      |                          |               |    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|----|------|
|                                                                                                                            |                                                                                      | Форма по ОКУД            | Коды          |    |      |
|                                                                                                                            |                                                                                      | Дата (число, месяц, год) | 31            | 12 | 2023 |
| Организация                                                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью<br>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом" | по ОКПО                  | 09702092      |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                  |                                                                                      | ИНН                      | 7801299628    |    |      |
| 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)                                                                                                    | 199034, Санкт-Петербург г, Бугский пер, дом 4, литер А                               |                          |               |    |      |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ |                                                                                      |                          |               |    |      |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора<br>ООО «МАРКЕТ-АУДИТ»   |                                                                                      |                          |               |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора                                 |                                                                                      | ИНН                      | 5015003324    |    |      |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора                            |                                                                                      | ОГРН/ОГРНИП              | 1025001744470 |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                      | Код   | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                                                 |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                                                |       |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                                                                        | 1110  | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                                                         | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                                                              | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                                                | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| 2         | Основные средства                                                                            | 1150  | 166                   | 348                   | 530                   |
|           | в том числе:                                                                                 |       |                       |                       |                       |
| 2.1       | Основные средства в организации                                                              | 11501 | 166                   | 348                   | 530                   |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                                                    | 1160  | -                     | -                     | -                     |
| 3         | Финансовые вложения                                                                          | 1170  | -                     | -                     | 660 000               |
|           | в том числе:                                                                                 |       |                       |                       |                       |
| 3.1       | Вклад в уставный капитал других организаций                                                  |       | -                     | -                     | 660 000               |
|           | Отложенные налоговые активы                                                                  | 1180  | 157                   | 150                   | 55                    |
|           | Прочие внеоборотные активы                                                                   | 1190  | 4 361 401             | 3 089 583             | 611 450               |
|           | в том числе:                                                                                 |       |                       |                       |                       |
| 2.2       | Целевые расходы на строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек                                   | 11901 | 2 744 052             | 1 498 076             | 611 301               |
| 2.2       | Земельный участок под строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек                                | 11902 | 1 390 022             | 1 390 022             | -                     |
| 2.2       | Целевые расходы ЖК Мануфактура Джеймс Бек на строительство объекта социальной инфраструктуры | 11903 | 227 327               | 201 231               | -                     |
|           | Страхование СМР рисков                                                                       | 11904 | -                     | 254                   | 149                   |
|           | Итого по разделу I                                                                           | 1100  | 4 361 724             | 3 090 081             | 1 272 035             |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                                                  |       |                       |                       |                       |
|           | Запасы                                                                                       | 1210  | -                     | -                     | -                     |

|      |                                                                   |       |           |           |           |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
|      | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям         | 1220  | 454 196   | 243 012   | 97 605    |
|      | в том числе:                                                      |       |           |           |           |
|      | НДС по приобретенным ОС                                           | 12201 | 226       | 226       | 226       |
|      | НДС по приобретенным материально-производственным запасам         | 12202 | 124       | 60        | 60        |
|      | НДС по приобретенным услугам                                      | 12203 | 8 499     | 5 636     | 1 942     |
|      | НДС при строительстве ЖК                                          |       | 445 347   | 237 090   | 95 377    |
| 5    | Дебиторская задолженность                                         | 1230  | 4 865 485 | 3 432 170 | 2 333 676 |
|      | в том числе:                                                      |       |           |           |           |
| 5.1  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                             | 12301 | 176 084   | 289 029   | 73 499    |
| 5.1  | Расчеты с покупателями и заказчиками                              | 12302 | -         | -         | -         |
| 5.1  | Расчеты по налогам и сборам                                       | 12303 | -         | -         | 3         |
| 5.1  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                        | 12304 | 5         | 2         | -         |
| 5.1  | Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве |       | 4 689 332 | 3 143 139 | 2 260 174 |
| 5.1  | Страхование СМР рисков                                            |       | 64        | -         | -         |
|      | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)        | 1240  | -         | -         | -         |
| 4500 | Денежные средства и денежные эквиваленты                          | 1250  | 416       | 466       | 10        |
|      | в том числе:                                                      |       |           |           |           |
| 4500 | Расчетные счета                                                   | 12501 | 6         | 466       | 10        |
| 4500 | Депозитные счета                                                  |       | 410       | -         | -         |
|      | Прочие оборотные активы                                           | 1260  | 338       | 513       | 131       |
|      | в том числе:                                                      |       |           |           |           |
|      | Расходы будущих периодов                                          | 12601 | 338       | 513       | 131       |
|      | Итого по разделу II                                               | 1200  | 5 320 435 | 3 676 161 | 2 431 422 |
|      | <b>БАЛАНС</b>                                                     | 1600  | 9 682 159 | 6 766 242 | 3 703 457 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                | Код   | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                          |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |       |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 10                       | 10                       | 10                       |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                      | 1360  | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | 750 833                  | 750 600                  | 21                       |
|           | Итого по разделу III                                                   | 1300  | 750 843                  | 750 610                  | 31                       |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| 5         | Заемные средства                                                       | 1410  | 4 223 815                | 2 833 069                | 1 402 620                |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
| 5.3       | Долгосрочные кредиты                                                   | 14101 | 3 226 851                | 1 942 225                | 596 305                  |
| 5.3       | Долгосрочные займы                                                     | 14102 | 742 142                  | 742 116                  | 744 570                  |
| 5.3       | Проценты по долгосрочным кредитам                                      |       | 44 654                   | 12 773                   | 139                      |
| 5.3       | Проценты по долгосрочным займам                                        |       | 210 168                  | 135 955                  | 61 606                   |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 157                      | 151                      | 55                       |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1430  | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1450  | 4 689 332                | 3 143 139                | 2 260 174                |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве      |       | 4 689 332                | 3 143 139                | 2 260 174                |
|           | Итого по разделу IV                                                    | 1400  | 8 913 304                | 5 976 359                | 3 662 849                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                       | 1510  | -                        | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность                                             | 1520  | 17 227                   | 38 520                   | 40 303                   |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201 | 16 475                   | 36 915                   | 40 303                   |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202 | 83                       | -                        | -                        |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                            | 15203 | 237                      | 275                      | -                        |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                       | 15204 | 432                      | 687                      | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15205 | -                        | 643                      | -                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                | 1530  | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1540  | 785                      | 753                      | 274                      |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждениям работников                  | 15401 | 667                      | 639                      | 232                      |
|           | Резервы предстоящих расходов прочие                                    | 15402 | 118                      | 114                      | 42                       |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1550  | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                     | 1500  | 18 012                   | 39 273                   | 40 577                   |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                          | 1700  | 9 682 159                | 6 766 242                | 3 703 457                |

Руководитель

Федоров Иван Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БалтКом"**

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            |    |      | Коды       |    |      |
| Дата (число, месяц, год) |    |      | 0710002    |    |      |
| 31                       | 12 | 2023 | 31         | 12 | 2023 |
| по ОКПО                  |    |      | 09702092   |    |      |
| ИНН                      |    |      | 7801299628 |    |      |
| по ОКВЭД 2               |    |      | 71.12.2    |    |      |
| по ОКОПФ / ОКФС          |    |      | 12300      | 16 |      |
| по ОКЕИ                  |    |      | 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                             | Код   | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                             | 2110  | 333                         | -                           |
|           | в том числе:                                        |       |                             |                             |
|           | Опцион                                              |       | 333                         | -                           |
|           | Себестоимость продаж                                | 2120  | -                           | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                            | 2100  | 333                         | -                           |
|           | Коммерческие расходы                                | 2210  | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                              | 2220  | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                          | 2200  | 333                         | -                           |
|           | Доходы от участия в других организациях             | 2310  | -                           | 1 410 537                   |
|           | в том числе:                                        |       |                             |                             |
|           | связанные с участием в других организациях          | 23101 | -                           | 1 410 537                   |
|           | Проценты к получению                                | 2320  | 1                           | 55                          |
|           | в том числе:                                        |       |                             |                             |
|           | Проценты к получению                                | 23201 | 1                           | 55                          |
|           | Проценты к уплате                                   | 2330  | -                           | -                           |
|           | Прочие доходы                                       | 2340  | -                           | -                           |
|           | Прочие расходы                                      | 2350  | (34)                        | (660 002)                   |
|           | в том числе:                                        |       |                             |                             |
|           | Расходы, связанные с участием в других организациях | 23501 | -                           | (660 000)                   |
|           | Расходы не принимаемые в НУ                         |       | (34)                        | (2)                         |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения                 | 2300  | 300                         | 750 590                     |
|           | Налог на прибыль                                    | 2410  | (67)                        | (11)                        |
|           | в том числе:                                        |       |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                            | 2411  | (67)                        | (11)                        |
|           | отложенный налог на прибыль                         | 2412  | -                           | -                           |
|           | Прочее                                              | 2460  | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                             | 2400  | 233                         | 750 579                     |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                         | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | 233                            | 750 579                        |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                          | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)

Федоров Иван Иванович

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

