

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	3 680	(2 563)	-	-	-	(1 081)	-	-	-	3 680	(3 644)
	5110	за 2020г.	3 680	(1 351)	-	-	-	(1 212)	-	-	-	3 680	(2 563)
В том числе:													
Исключительное право владельца на товарные знаки	5101	за 2021г.	62	(21)	-	-	-	(6)	-	-	-	62	(27)
	5111	за 2020г.	62	(15)	-	-	-	(6)	-	-	-	62	(21)
Исключительные права на аудиовизуальные произведения (ролики о ЖК "Новый Леснер")	5102	за 2021г.	3 618	(2 542)	-	-	-	(1 075)	-	-	-	3 618	(3 617)
	5112	за 2020г.	3 618	(1 336)	-	-	-	(1 206)	-	-	-	3 618	(2 542)

**2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	134 072	(47 213)	31 100	(37 814)	20 392	(4 049)	-	-	127 358	(30 870)	
	5210	за 2020г.	126 581	(42 813)	7 491	-	-	(4 400)	-	-	134 072	(47 213)	
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	4 683	(3 721)	865	(3 443)	3 443	(448)	-	-	2 105	(726)	
	5211	за 2020г.	4 503	(3 343)	180	-	-	(378)	-	-	4 683	(3 721)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021г.	62 104	(12 839)	28 518	-	-	(1 545)	-	-	90 622	(14 384)	
	5212	за 2020г.	62 104	(11 551)	-	-	-	(1 288)	-	-	62 104	(12 839)	
Здания	5203	за 2021г.	36 046	(6 744)	1 717	(20 231)	2 809	(736)	-	-	17 532	(4 671)	
	5213	за 2020г.	36 046	(5 562)	-	-	-	(1 182)	-	-	36 046	(6 744)	
Сооружения	5204	за 2021г.	8 075	(959)	-	(452)	452	(1 106)	-	-	7 623	(1 613)	
	5214	за 2020г.	764	(386)	7 311	-	-	(373)	-	-	8 075	(959)	
Другие виды основных средств	5205	за 2021г.	13 442	(13 228)	-	(13 334)	13 334	(214)	-	-	108	(108)	
	5215	за 2020г.	13 442	(12 049)	-	-	-	(1 179)	-	-	13 442	(13 228)	
Транспортные средства	5206	за 2021г.	9 368	(9 368)	-	-	-	-	-	-	9 368	(9 368)	
	5216	за 2020г.	9 368	(9 368)	-	-	-	-	-	-	9 368	(9 368)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2021г.	354	(354)	-	(354)	354	-	-	-	-	-	
	5217	за 2020г.	354	(354)	-	-	-	-	-	-	354	(354)	

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	105 771	92 897	104 276
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 663	6 743	6 743
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	-	-	-

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	36 845	-	-	-	-	-	-	-	36 845	-
	5311	за 2020г.	36 845	-	-	-	-	-	-	-	36 845	-
в том числе:												
вклад в уставный капитал	5302	за 2021г.	36 845	-	-	-	-	-	-	-	36 845	-
	5312	за 2020г.	36 845	-	-	-	-	-	-	-	36 845	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	82 957	-	-	(82 957)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	170 609	-	8 000	(95 652)	-	-	-	-	82 957	-
в том числе:												
предоставленные займы	5306	за 2021г.	82 957	-	-	(82 957)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	170 609	-	8 000	(95 652)	-	-	-	-	82 957	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	119 802	-	-	(82 957)	-	-	-	-	36 845	-
	5310	за 2020г.	207 454	-	8 000	(95 652)	-	-	-	-	119 802	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года			Выбыло							оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	убыток от снижения стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2021г.	5 581 088	-	5 581 088	3 351 445	(990 989)	-	-	-	-	X	7 941 544	-	7 941 544	
	5420	за 2020г.	7 603 708	-	7 603 708	3 452 739	(5 475 359)	-	-	-	-	X	5 581 088	-	5 581 088	
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	160	-	160	22 816	(20 773)	-	-	-	-	-	2 203	-	2 203	
	5421	за 2020г.	109	-	109	5 053	(5 002)	-	-	-	-	-	160	-	160	
Жилые и нежилые помещения для продажи, права на которые зарегистрированы Обществом	5402	за 2021г.	533 252	-	533 252	169 346	(681 126)	-	-	-	-	-	21 472	-	21 472	
	5422	за 2020г.	482 900	-	482 900	1 890 047	(1 839 695)	-	-	-	-	-	533 252	-	533 252	
Завершенные строительством объекты, подлежащие передаче дольщикам по акту, не переданные на отчетную дату, права на которые не зарегистрированы	5507	за 2021г.	162 440	-	162 440	-	(162 440)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	3 612 921	-	3 612 921	7 165	(3 457 646)	-	-	-	-	-	162 440	-	162 440	
Незавершенное строительство	5508	за 2021г.	3 925 775	-	3 925 775	3 135 562	(66 897)	-	-	-	-	-	6 994 440	-	6 994 440	
	5528	за 2020г.	2 511 968	-	2 511 968	1 550 474	(136 667)	-	-	-	-	-	3 925 775	-	3 925 775	
Земельные участки	5509	за 2021г.	959 461	-	959 461	23 721	(59 753)	-	-	-	-	-	923 429	-	923 429	
	5529	за 2020г.	995 810	-	995 810	-	(36 349)	-	-	-	-	-	959 461	-	959 461	

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	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 111 629	-	5 379 031	57	(6 022 741)	(12)	-	-	-	-	-	467 964	-
	5530	за 2020г.	1 039 844	-	8 047 024	1 026	(7 973 619)	(2 646)	-	-	-	-	-	1 111 629	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	2 478	-	1 713 671	-	(1 714 713)	-	-	-	-	-	-	1 436	-
	5531	за 2020г.	8 863	-	4 045 634	-	(4 049 668)	(2 351)	-	-	-	-	-	2 478	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	199 836	-	396 327	-	(427 829)	-	-	-	-	-	-	168 334	-
	5532	за 2020г.	144 785	-	493 569	-	(438 512)	(6)	-	-	-	-	-	199 836	-
Прочая	5513	за 2021г.	909 315	-	3 269 033	57	(3 880 199)	(12)	-	-	-	-	-	298 194	-
	5533	за 2020г.	886 196	-	3 507 821	1 026	(3 485 439)	(289)	-	-	-	-	-	909 315	-

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

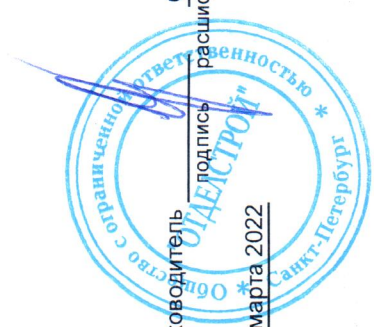
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	6 044 582 5 126 507	2 925 711 4 479 464	- -	(384 841) (3 561 389)	- -	8 585 452 6 044 582
в том числе:								
Обязательства перед дольщиками по зарегистрированным ДДУ	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	6 044 582 5 126 507	2 925 711 4 479 464	- -	(384 841) (3 561 389)	- -	8 585 452 6 044 582
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	275 631 826 007	5 835 680 10 274 967	415 166	(5 703 134) (10 825 509)	- -	408 592 275 631
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	122 656 291 223	3 820 017 2 323 666	415 103	(3 562 112) (2 492 336)	- -	380 976 122 656
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	55 210 176 310	1 247 518 4 337 590	- -	(1 286 828) (4 458 690)	- -	15 900 55 210
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	54 857 31 075	633 551 1 868 100	- 63	(683 754) (1 844 381)	- -	4 654 54 857
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	42 908 43 914	134 594 208 096	- -	(170 440) (209 102)	- -	7 062 42 908
Задолженность по выплате дивидендов	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- 283 485	- 1 537 515	- -	- (1 821 000)	- -	- -
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	6 320 213 5 952 514	8 761 391 14 754 431	415 166	(6 087 975) (14 386 898)	- -	8 994 044 6 320 213

6. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	714 714	1 926 049
Расходы на оплату труда	5620	126 710	131 218
Отчисления на социальные нужды	5630	32 009	31 414
Амортизация	5640	770	1 791
Итого по элементам	5660	874 203	2 090 472

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 673 973	245 387	202 003
Аккредитивы и эскроу счета	5801	1 673 973	245 387	202 003
Выданные - всего	5810	383 700	-	-
Ипотека земельного участка	5811	383 700	-	-



Руководитель Окунь Марк Леонидович
 подпись _____
 расшифровка подписи _____

23 марта 2022

**Пояснения (приложения) к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2021 год**

1. Краткая характеристика деятельности Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделстрой» (далее – Общество).

ИНН: 7825372500 КПП 780401001

Юридический адрес организации: 195297, г. Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 115, корп. 1, пом. 25Н.

Фактическое местонахождение организации: 195297, Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 115, корп. 1, пом. 25Н.

В 2021 году Общество закрыло обособленное подразделение по адресу: 188691, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово. Поставлено на учет 27.11.2007 г., снято с учета 25.10.2021 г.

ООО «Отделстрой» является предприятием с уставным капиталом 400 010 000 руб. Единственным учредителем является Окунь М.Л.

Основным видом деятельности ООО «Отделстрой» в 2021 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилых комплексов: «Новый Леснер», расположенного в г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 68, участок 3 (1 очередь) и участок 1 (2 очередь) с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

Численность работников на 31.12.2021 года составляет 83 человека.

2. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в 2021 году.

В 2021 году не было фактов отступления от российских правил учета в случаях, когда они не позволяют обеспечить достоверное и полное представление финансового положения и результатов деятельности предприятия.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, списываются по средней себестоимости.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Построенные объекты отражаются в составе оборотных активов по статье «Запасы».

Начиная с 2021 года в связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты на строительство объектов недвижимости, передаваемых по договорам долевого участия в строительстве, включая стоимость приобретенных для строительства земельных участков, отражаются не в составе внеоборотных активов по статье «Прочие внеоборотные активы», а в составе оборотных активов по статье «Запасы». В целях сопоставимости данных соответствующим образом скорректированы в отчетности показатели по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 года.

Доходы и расходы отражаются по методу начисления.

Общехозяйственные (управленческие) расходы признаются полностью в составе расходов текущего периода.

3. Основные средства и НМА

Информация представлена в пояснениях 1 и 2 к Бухгалтерскому балансу за 2021 год.

4. Финансовые вложения

Информация представлена в пояснении 3 к Бухгалтерскому балансу за 2021 год.

На конец периода в составе финансовых вложений отражены вложения в уставный капитал ООО «КУДРОВО-ГРАД» (ООО «Отделстрой» принадлежит 50% уставного капитала).

5. Запасы

Информация представлена в пояснении 4 к Бухгалтерскому балансу за 2021 год.

В составе запасов отражены расходы, связанные со строящимися и построенными объектами, а также готовые квартиры и нежилые помещения для продажи. В частности, в составе запасов отражены затраты по незавершенному строительству (не сданным очередям) по объекту «Новый Лесснер» (Большой Сампсониевский, 68).

6. НДС

В составе НДС отражены суммы налога, предъявленные поставщиками и подрядчиками. Данные суммы после ввода очередей распределяются между жилыми и нежилыми помещениями. Поскольку основную долю составляют жилые помещения, практически все суммы НДС впоследствии не принимаются к вычету, а включаются в состав расходов на строительство.

7. Дебиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 5 к Бухгалтерскому балансу за 2021 год.

Основную долю дебиторской задолженности составляют авансы выданные и задолженность дольщиков по внесению денежных средств по договорам долевого участия с отсрочкой платежа по зарегистрированным договорам долевого участия.

8. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы на потенциальные проекты, страхование и приобретение неисключительных прав на программное обеспечение и его доработку.

9. Кредиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 5 к Бухгалтерскому балансу за 2021 год.

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу второй очереди «Новый Лесскер» учитываются на забалансовом счете в разрезе каждого дольщика в общей сумме 1 653 833 тыс. руб.

10. Доходы и расходы

Основным источником доходов в 2021 году стало отражение доходов от передачи готовых квартир в жилом комплексе «Новый Оккервиль», оказание услуг Застройщика и оказание услуг спецтехники. В составе расходов от продаж признаны соответствующие признанным доходам затраты на строительство переданных объектов.

Доход	Сумма, тыс. руб.
Доходы от переданных квартир	1 382 739
Доходы от оказания услуг Застройщика	186 648
Оказание услуг спецтехники	1 710
Итого доходы	1 571 097

Основную долю в себестоимости продаж составляет стоимость субподрядных работ.

Информация о структуре затрат Общества по элементам представлена в пояснении 6 к бухгалтерскому балансу.

Структура прочих доходов и расходов Общества в 2021 году представлена в таблице:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
1. Прочие доходы, всего	414 065
Инвестиционный доход по жилым и нежилым помещениям	21 868
Проценты	295 049
Выбытие активов	86 727
Аренда	10 278
Неустойка по ДДУ	57
Прочие доходы	86
2. Прочие расходы	469 380
Выбытие активов	86 727
Аренда	4 121
Благотворительность	3 872
Затраты на закрытых объектах	368 418
Списание дебиторской задолженности	12
Услуги банка	1 406
Прочие расходы	4 824

11. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде осуществлялись операции со следующими связанными сторонами:

– ООО «КУДРОВО-ГРАД» (ООО «Отделстрой» принадлежит 50% уставного капитала);

А. Операции с компанией ООО «КУДРОВО-ГРАД» в 2021 году:

- 04.12.13 г. с ООО «КУДРОВО-ГРАД» был заключен договор аренды №04/12/2013-В/К-А движимого имущества, действовавший по 31.07.2021 г., арендная плата за 2021 год составила 2 785,15 тыс. руб., включая НДС. Далее, действовал договор аренды движимого имущества №01/08/21-В/К-А от 01.08.2021 г. арендная плата за 2021 год составила 1 993,8 тыс. руб., включая НДС.

- В 2021 году Общество предоставляло ООО «КУДРОВО-ГРАД» в аренду офисное помещение, арендная плата за 2021 год составила 746,9 тыс. руб., включая НДС.

- В 2021 году Общество инвестировало ООО «КУДРОВО-ГРАД» по Дог. №10/01-07/К от 10.01.07 г. инвестиционной деятельности по строительству (созданию) объектов недвижимости, объектов инженерной инфраструктуры, объектов социального назначения и дорог 22 000,0 тыс. руб.

- В 2021 году ООО «КУДРОВО-ГРАД» передало затрат как результата инвестиционной деятельности по Дог. №10/01-07/К от 10.01.07 г. на общую сумму 335 752,8 тыс. руб., включая НДС

Б. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 7 305 тыс. руб.

Обществом использовались рыночные цены во всех операциях со связанными сторонами.

Все расчеты производятся в денежной форме.

12. Финансовый результат и налог на прибыль

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр.3 х гр.4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Бухгалтерская прибыль	641 579	20%	128 316
2	Отложенные налоговые активы	1 429	20%	286
3	Постоянные налоговые активы/обязательства	4 465	20%	893
4	Налоговая прибыль	647 473	20%	129 495

13. Общее годовое собрание учредителей

На момент подготовки отчетности не проводилось.

14. События после отчетной даты

Не существует событий, произошедших после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к финансовой (бухгалтерской) отчетности.

15. Прекращаемая деятельность

Общество не имеет планов прекращения деятельности, а также других планов или намерений, которые могут привести к возникновению избыточного количества или устареванию материально-производственных запасов, отражение в учете стоимости материально-производственных запасов соответствует существующим требованиям.

16. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Обществу не известно о каких-либо событиях или условиях, существующих либо выходящих за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

23.03.2022

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Окунь М.Л.

Панкратьева М.Н.