

**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 2022г.	3 680	(3 644)	101	-	-	(63)	-	-	-	3 781	(3 707)
	5110	за 2021г.	3 680	(2 563)	-	-	-	(1 081)	-	-	-	3 680	(3 644)
в том числе: Исключительные права на аудиовизуальные произведения (ролики о ЖК "Новый Леснер")	5101	за 2022г.	3 618	(3 617)	101	-	-	(57)	-	-	-	3 719	(3 674)
	5111	за 2021г.	3 618	(2 542)	-	-	-	(1 075)	-	-	-	3 618	(3 617)
Исключительное право владельца на товарные знаки	5102	за 2022г.	62	(27)	-	-	-	(6)	-	-	-	62	(33)
	5112	за 2021г.	62	(21)	-	-	-	(6)	-	-	-	62	(27)

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	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	127 358	(30 870)	26 968	(8 456)	2 799	(3 917)	-	-	145 870	(31 988)
	5210	за 2021г.	134 072	(47 213)	31 100	(37 814)	20 392	(4 049)	-	-	127 358	(30 870)
в том числе:	5201	за 2022г.	2 105	(726)	-	-	-	(626)	-	-	2 105	(1 352)
	5211	за 2021г.	4 683	(3 721)	865	(3 443)	3 443	(448)	-	-	2 105	(726)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	90 622	(14 384)	-	-	-	(2 236)	-	-	90 622	(16 620)
	5212	за 2021г.	62 104	(12 839)	28 518	-	-	(1 545)	-	-	90 622	(14 384)
Здания	5203	за 2022г.	17 532	(4 671)	26 873	-	-	(607)	-	-	44 405	(5 278)
	5204	за 2022г.	36 046	(6 744)	1 717	(20 231)	2 809	(736)	-	-	17 532	(4 671)
Транспортные средства	5204	за 2022г.	9 368	(9 368)	-	(1 050)	1 050	-	-	-	8 318	(8 318)
	5214	за 2021г.	9 368	(9 368)	-	-	-	-	-	-	9 368	(9 368)
Сооружения	5205	за 2022г.	7 623	(1 613)	-	(7 311)	1 654	(353)	-	-	312	(312)
	5215	за 2021г.	8 075	(959)	-	(452)	452	(1 106)	-	-	7 623	(1 613)
Другие виды основных средств	5206	за 2022г.	108	(108)	-	-	-	-	-	-	108	(108)
	5216	за 2021г.	13 442	(13 228)	-	(13 334)	13 334	(214)	-	-	108	(108)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2022г.	-	-	95	(95)	95	(95)	-	-	-	-
	5217	за 2021г.	354	(354)	-	(354)	354	-	-	-	-	-

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	112 828	105 771	92 897
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 663	2 663	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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	36 845 36 845	- -	- -	- -	36 845 36 845	- -	
в том числе:									
Вклад в уставный капитал	5302	за 2022г.	36 845	-	-	-	36 845	-	
	5312	за 2021г.	36 845	-	-	-	36 845	-	
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	- 82 957	- -	- -	- -	- (82 957)	- -	
в том числе:									
предоставленные займы	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	82 957	-	-	-	(82 957)	-	
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	36 845 119 802	- -	- -	- -	36 845 36 845	- -	

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	убытков от снижения стоимости	себе-стоимость	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 941 544	-	7 941 544	12 268 460	(11 822 560)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 387 444	-	8 387 444
	5420	за 2021г.	5 581 088	-	5 581 088	3 351 445	(990 989)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 941 544	-	7 941 544
в том числе:																				
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	2 203	-	2 203	10 997	(13 131)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	-	69
	5421	за 2021г.	160	-	160	22 816	(20 773)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 203	-	2 203
Жилые помещения для продажи, права на которые зарегистрированы обществом	5402	за 2022г.	21 472	-	21 472	532 036	(105 136)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	448 372	-	448 372
	5422	за 2021г.	533 252	-	533 252	169 346	(681 126)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 472	-	21 472
Завершенные строительством объекты, подлежащие передаче дольщикам по акту, не переданные на отчетную дату, права на которые не зарегистрированы	5403	за 2022г.	-	-	-	6 490 607	(6 401 121)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89 486	-	89 486
	5423	за 2021г.	162 440	-	162 440	-	(162 440)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5404	за 2022г.	6 994 440	-	6 994 440	5 227 108	(5 230 616)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 990 932	-	6 990 932
	5424	за 2021г.	3 925 775	-	3 925 775	3 135 562	(66 897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 994 440	-	6 994 440
Земельные участки	5405	за 2022г.	923 429	-	923 429	7 712	(72 556)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858 585	-	858 585
	5425	за 2021г.	959 461	-	959 461	23 721	(59 753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923 429	-	923 429

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		выбыло						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	467 964	-	3 430 329	-	(3 539 296)	(284)	-	-	-	-	-	358 713	-
	5530	за 2021г.	1 111 629	-	5 379 031	57	(6 022 741)	(12)	-	-	-	-	-	467 964	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5511	за 2022г.	1 436	-	481 866	-	(479 284)	(249)	-	-	-	-	-	3 769	-
	5531	за 2021г.	2 478	-	1 713 671	-	(1 714 713)	-	-	-	-	-	-	1 436	-
	5512	за 2022г.	168 334	-	2 682 969	-	(2 559 398)	-	-	-	-	-	-	291 905	-
	5532	за 2021г.	199 836	-	396 327	-	(427 829)	-	-	-	-	-	-	168 334	-
	5513	за 2022г.	298 194	-	265 494	-	(500 614)	(35)	-	-	-	-	-	63 039	-
	5533	за 2021г.	909 315	-	3 269 033	57	(3 880 199)	(12)	-	-	-	-	-	298 194	-

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		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	8 585 452 6 044 582	803 773 2 925 711	- -	(9 275 268) (384 841)	- -	- -	- -	113 957 8 585 452	
в том числе:											
обязательства перед дольщиками по зарегистрированным ДДУ	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	8 585 452 6 044 582	803 773 2 925 711	- -	(9 275 268) (384 841)	- -	- -	- -	- -	113 957 8 585 452
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	408 592 275 631	13 343 675 5 835 680	66 377 415	(9 867 192) (5 703 134)	- -	- -	- -	- -	3 951 452 408 592
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	380 976 122 656	5 993 177 3 820 017	2 518 415	(6 267 856) (3 562 112)	- -	- -	- -	- -	108 815 380 976
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	15 900 55 210	224 040 1 247 518	- -	(226 177) (1 286 828)	- -	- -	- -	- -	13 763 15 900
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	4 654 54 857	803 930 633 551	- -	(793 183) (683 754)	- -	- -	- -	- -	15 401 4 654
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	- -	5 239 138 -	63 859 -	(1 510 788) -	- -	- -	- -	- -	3 792 209 -
задолженность по выплате дивидендов	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- -	565 045 -	- -	(548 045) -	- -	- -	- -	- -	17 000 -
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	7 062 42 908	518 345 134 594	- -	(521 143) (170 440)	- -	- -	- -	- -	4 264 7 062
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	8 994 044 6 320 213	14 147 448 8 761 391	66 377 415	(19 142 460) (6 087 975)	- -	X X	- -	- -	4 065 409 8 994 044

6. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	6 016 240	714 714
Расходы на оплату труда	5620	113 701	126 710
Отчисления на социальные нужды	5630	29 863	32 009
Амортизация	5640	666	770
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	6 160 470	874 203

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	3 633 226	1 673 973	245 387
в том числе:				
Аккредитивы и зкроу счета	5801	3 633 226	1 673 973	245 387
Выданные - всего	5810	383 700	383 700	-
в том числе:				
Ипотека земельного участка	5811	383 700	383 700	-



Руководитель
ОКУНЬ Марк Леонидович
(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г. *

**Пояснения (приложения) к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2022 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.

ООО «Отделстрой» является предприятием с уставным капиталом 400 010 000 руб. Единственным участником и бенефициарным владельцем является Окунь М.Л.

Основным видом деятельности ООО «Отделстрой» в 2022 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилых комплексов: «Новый Лесснер», 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 г.

Численность работников на 31.12.2022 года составляет 72 человека.

2. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в 2022 году.

В 2022 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 100 000 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.

Затраты на строительство отражаются в составе оборотных активов по статье «Запасы», стр. 1211 «Незавершенное строительство».

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

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 2022 год.

Признаков обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2022 не выявлено. Переход на ФСБУ 6/2020 осуществлен в соответствии с пунктом 49 данного стандарта.

4. Финансовые вложения

Информация представлена в пояснении 3 к Бухгалтерскому балансу за 2022 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 2022 год.

В составе запасов отражены расходы, связанные с построенными объектами, незавершенное строительство, а также готовые квартиры и нежилые помещения для продажи.

Признаков обесценения запасов на 31.12.2022 г. не выявлено.

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 2022 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 2022 год.

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу второй очереди «Новый Леснер» учитываются на забалансовом счете в разрезе каждого дольщика в общей сумме 3 633 226 тыс. руб. Пояснение 7.

В соответствии с Кредитным соглашением №03ZW8L от 09.09.2021 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с АО "Альфа-банк" заключен договор Ипотеки

земельного участка 78:36:0005018:2073. Согласованная стоимость предмета ипотеки составляет 383 700 тыс. руб. Пояснение 7.

10. Доходы и расходы

Основным источником доходов в 2022 году стало отражение доходов от передачи готовых квартир в жилом комплексе «Новый Лессер», 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, машино-мест и нежилых помещений	8 848 675
Доходы от оказания услуг Застройщика	176 683
Оказание услуг спецтехники	1 590
Итого доходы	9 026 948

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 2022 году представлена в таблице:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
1. Прочие доходы, всего	360 019
Проценты	296 575
Выбытие активов	54 090
Аренда	8 583
Прочие доходы	771
2. Прочие расходы	227 021
Выбытие активов	53 984
Аренда	3 624
Благотворительность	3 031
Затраты на закрытых объектах	86 675
Проценты	63 859
Услуги банка	3 992
Прочие расходы	11 856

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 2022 году:

- 01.08.2021 г. с ООО «КУДРОВО-ГРАД» был заключен договор аренды №01/08/21-В/К-А от 01.08.2021 г. движимого имущества, действовавший по 30.04.2022 г., арендная плата за 2022 год составила 1 595,03 тыс. руб., включая НДС. Далее договор аренды был расторгнут.

- В 2022 году Общество предоставляло ООО «КУДРОВО-ГРАД» в аренду офисное помещение, арендная плата за 2022 год составила 666,2 тыс. руб., включая НДС.

Б. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 111 974,4 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 x гр.4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Бухгалтерская прибыль	2 999 476	20%	599 895
2	Отложенные налоговые активы	52 936	20%	10 587
3	Постоянные налоговые активы/обязательства	4 549	20%	910
4	Налоговая прибыль	3 056 961	20%	611 392

13. Общее годовое собрание участников

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.

17. Риски хозяйственной деятельности

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Данные риски оцениваются как средние.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Данные риски оцениваются как низкие.

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей). Данный риск оценивается как низкий.

Риск начала процедуры банкротства или ликвидации оценивается как низкий.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства. Данные риски оцениваются выше среднего.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями. В настоящий момент в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины данные риски являются высокими.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг. Данные риски оцениваются как средние.

Также следует отметить, что пандемия Covid-19, начавшаяся в марте 2020 года, существенным образом не повлияла на деятельность организации.

15.03.2023

Генеральный директор



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Okun M.L.", written vertically next to the stamp.

Окунь М.Л.

Главный бухгалтер

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Pankrat'yeva M.N.", written horizontally below the stamp.

Панкратьева М.Н.