

**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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	3 781	(3 707)	-	-	-	(50)	-	-	3 781	(3 757)
	5110	за 2022г.	3 680	(3 644)	101	-	-	(63)	-	-	3 781	(3 707)
Исключительные права на аудиовизуальные воспроизведения (ролики о ЖК "Новый Леснер"	5101	за 2023г.	3 719	(3 674)	-	-	-	(45)	-	-	3 719	(3 719)
	5111	за 2022г.	3 618	(3 617)	101	-	-	(57)	-	-	3 719	(3 674)
Исключительное право владельца на товарные знаки	5102	за 2023г.	62	(33)	-	-	-	(5)	-	-	62	(38)
	5112	за 2022г.	62	(27)	-	-	-	(6)	-	-	62	(33)

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		накопленная амортизация и убытки от обесценения	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 2023г.	145 870	-31 988	140	-117 521	17 447	-1 895			28 489	-16 436
	5210	за 2022г.	127 358	-30 870	26 968	-8 456	2 799	-3 917			145 870	-31 988
в том числе:												
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	2 105	-1 352	140				-537		2 245	-1 889
	5211	за 2022г.	2 105	-726					-626		2 105	-1 352
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	90 622	-16 620		-90 336	17 135	-751			286	-236
	5212	за 2022г.	90 622	-14 384				-2 236			90 622	-16 620
Здания	5203	за 2023г.	44 405	-5 278		-26 873		-607			17 532	-5 885
	5213	за 2022г.	17 532	-4 671	26 873			-607			44 405	-5 278
Транспортные средства	5204	за 2023г.	8 318	-8 318							8 318	-8 318
	5214	за 2022г.	9 368	-9 368		-1 050	1 050				8 318	-8 318
Сооружения	5205	за 2023г.	312	-312		-312	312				0	0
	5215	за 2022г.	7 623	-1 613		-7 311	1 654	-353			312	-312
Другие виды основных средств	5206	за 2023г.	108	-108							108	-108
	5216	за 2022г.	108	-108							108	-108
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2023г.	0	0							0	0
	5217	за 2022г.	0	0	95	-95	95	-95			0	0

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	22 491	112 828	105 771
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 663	2 663	2 663
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-
	5311	за 2022г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-
в том числе:										
Вклад в уставный капитал	5302	за 2023г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-
	5312	за 2022г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-
	5310	за 2022г.	36 845	-	-	-	-	-	36 845	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	8 387 444		8 387 444	1 855 033	-1 816 288			X	8 426 189		8 426 189
	5420	за 2022г.	7 941 544		7 941 544	12 268 460	-11 822 560			X	8 387 444		8 387 444
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	69		69	3 650	-3 194				525		525
	5421	за 2022г.	2 203		2 203	10 997	-13 131				69		69
Жилые и нежилые помещения для продажи, права на которые зарегистрированы обществом	5402	за 2023г.	448 372		448 372	11 492	-223 018				236 846		236 846
	5422	за 2022г.	21 472		21 472	532 036	-105 136				448 372		448 372
Завершенные строительством объекты, подлежащие передаче дольщикам по акту, не переданные на отчетную дату, права на	5403	за 2023г.	89 486		89 486	0	-89 486				0		0
Незавершенное строительство	5423	за 2022г.	0		0	6 490 607	-6 401 121				89 486		89 486
	5404	за 2023г.	6 990 932		6 990 932	1 839 891	-1 481 455				7 349 368		7 349 368
	5424	за 2022г.	6 994 440		6 994 440	5 227 108	-5 230 616				6 990 932		6 990 932
Земельные участки	5405	за 2023г.	858 585		858 585	0	-19 135				839 450		839 450
	5425	за 2022г.	923 429		923 429	7 712	-72 556				858 585		858 585

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)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	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 2023г.	358 713		2 788 153			-2 218 392	-25					928 449	
	5530	за 2022г.	467 964		3 430 329			-3 539 296	-284					358 713	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	3 769		2 425 968			-1 683 843						745 894	
	5531	за 2022г.	1 436		481 866			-479 284	-249					3 769	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	291 905		179 671			-326 811	-25					144 740	
	5532	за 2022г.	168 334		2 682 969			-2 559 398						291 905	
Прочая	5513	за 2023г.	63 039		182 514			-207 738						37 815	
	5533	за 2022г.	298 194		265 494			-500 614	-35					63 039	

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	113 957	0		-113 957			0
	5571	за 2022г.	8 585 452	803 773		-9 275 268			113 957
в том числе:									
обязательства перед долевыми по зарегистрированным ДДУ	5552	за 2023г.	113 957	0		-113 957			0
	5572	за 2022г.	8 585 452	803 773		-9 275 268			113 957
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 951 452	5 344 394	103 001	-4 223 392			5 175 455
	5580	за 2022г.	408 592	13 343 675	66 377	-9 867 192			3 951 452
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	108 815	2 143 036	4 325	-2 060 480			195 696
	5581	за 2022г.	380 976	5 993 177	2 518	-6 267 856			108 815
авансы полученные	5562	за 2023г.	13 763	457 919		-458 578			13 104
	5582	за 2022г.	15 900	224 040		-226 177			13 763
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	15 401	323 527		-323 912			15 016
	5583	за 2022г.	4 654	803 930		-793 183			15 401
кредиты	5564	за 2023г.	3 792 209	991 753	98 676				4 882 638
	5584	за 2022г.	0	5 239 138	63 859	-1 510 788			3 792 209
задолженность по выплате дивидендов	5565	за 2023г.	17 000	1 204 000		-1 221 000			0
	5585	за 2022г.	0	565 045		-548 045			17 000
прочая	5566	за 2023г.	4 264	224 159		-159 422			69 001
	5586	за 2022г.	7 062	518 345		-521 143			4 264
Итого	5550	за 2023г.	4 065 409	5 344 394	103 001	-4 337 349	X		5 175 455
	5570	за 2022г.	8 994 044	14 147 448	66 377	-19 142 460	X		4 065 409

6. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	296 697	6 016 240
Расходы на оплату труда	5620	159 914	113 701
Отчисления на социальные нужды	5630	40 017	29 863
Амортизация	5640	477	666
Прочие затраты	5650	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	497 105	6 160 470

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	10 441 572	3 633 226	1 673 973
в том числе:				
Аккредитивы и эскроу счета	5801	10 441 572	3 633 226	1 673 973
Выданные - всего	5810	383 700	383 700	383 700
в том числе:				
Ипотека земельного участка	5811	383 700	383 700	383 700

**Пояснения (приложения) к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2023 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, бенефициарным владельцем и исполнительным органом является Окунь М.Л.

Основным видом деятельности ООО «Отделстрой» в 2023 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилого комплекса: «Новый Лесснер», расположенного в г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 68, 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 31.12.2023 года составляет 66 человек.

2. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в 2023 году.

В 2023 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 и нематериальных активов 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.

Оценочные значения представлены в виде сроков полезного использования ОС и НМА и резерва под отпуска сотрудников. Иных оценочных значений нет.

3. Основные средства и НМА

Информация представлена в пояснениях 1 и 2 к Бухгалтерскому балансу за 2023 год.

Основные средства оцениваются по первоначальной стоимости исходя из фактических затрат на их приобретение. Основные средства не переоцениваются.

Сроки полезного использования НМА и ОС устанавливаются исходя из предполагаемых сроков, в течение которых объекты способны приносить экономические выгоды.

Признаков обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2023 не выявлено.

Балансовая стоимость ОС, предоставленных в операционную аренду, составила 22 491 тыс. руб.

Положительный результат от выбытия основных средств за 2023 составил 341 тыс. руб.

По результатам оценки состояния основных средств было принято решение об отсутствии необходимости пересматривать элементы амортизации.

Нематериальные активы оцениваются по первоначальной стоимости, исходя из фактических затрат. Нематериальные активы не переоцениваются.

4. Финансовые вложения

Информация представлена в пояснении 3 к Бухгалтерскому балансу за 2023 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 2023 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 31.12.2023 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. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены:

- Средства на банковских счетах организации в сумме 732 756 406 руб.
- Средства, размещенные в качестве краткосрочных банковских вкладов 530 000 000 руб.

Банковские вклады сроком менее 1 месяца признаются денежными эквивалентами.

8. Дебиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 5 к Бухгалтерскому балансу за 2023 год.

Основную долю дебиторской задолженности составляют авансы выданные и задолженность ООО «СЗ «17-линия» по Дог. купли-продажи №ВО-17-54 от 03.04.2023 г.

9. Прочие оборотные активы

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

10. Кредиторская задолженность

Информация представлена в пояснении 5 к Бухгалтерскому балансу за 2023 год.

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу второй очереди «Новый Лесскер» учитываются на забалансовом счете в разрезе каждого дольщика в общей сумме 10 441 571,6 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. Кредит будет погашен в 2024 году.

Сумма начисленных процентов по кредиту всего на 31.12.2023 - 151 747 589 руб.

11. Доходы и расходы

Основным источником доходов в 2023 году стало отражение доходов от передачи готовых квартир в жилом комплексе «Новый Лесскер», оказание услуг Застройщика и оказание услуг спецтехники. В составе расходов от продаж признаны соответствующие признанным доходам затраты на строительство переданных объектов.

Выручка признавалась в соответствии с требованиями пункта 12 ПБУ 9/99.

Доход	Сумма, тыс. руб.
Доходы от переданных квартир, машино-мест и нежилых помещений	566 399
Доходы от оказания услуг Застройщика	230 652
Оказание услуг спецтехники	1 590
Итого доходы	798 641

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 2023 году представлена в таблице:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
1. Прочие доходы, всего	1 845 921
Проценты	144 999
Выбытие активов	1 692 708
Аренда	5 361
Прочие доходы	2 853
2. Прочие расходы	1 850 293
Выбытие активов	1 691 577
Аренда	1 720
Благотворительность	1 440
Затраты на закрытых объектах	41 370
Проценты	98 676
Услуги банка	373
Прочие расходы	15 137

В 2023 году произошел существенный рост доходов и расходов, не связанных с основной деятельностью, в связи с продажей части имущества взаимозависимому лицу.

12. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде осуществлялись операции со следующими связанными сторонами:

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

- ООО «СЗ «17-линия». 100% уставного капитала принадлежит единственному участнику Общества.

А. Операции с компанией ООО «КУДРОВО-ГРАД» в 2023 году:

В 2023 году Общество предоставляло ООО «КУДРОВО-ГРАД» в аренду офисное помещение, арендная плата за 2023 год составила 822,0 тыс. руб., включая НДС. Балансовая стоимость нежилого помещения 14 015 000 руб.

Б. Операции с компанией ООО «СЗ «17-линия»

В 2023 году по Дог. купли-продажи №ВО-17-54 от 03.04.2023 г были проданы земельные участки под строительство многоквартирных домов на сумму 1 537 600 тыс. руб.

В. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 5 711,9 тыс. руб.

Г. Сумма дивидендов за 2023 год - 1 221 000 000 руб.

Обществом использовались рыночные цены во всех операциях со связанными сторонами.

Все расчеты производятся в денежной форме.

Иные операции со связанными сторонами отсутствуют.

13. 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	297 164	20%	59 433
2	Отложенные налоговые активы	98 541	20%	19 708
3	Постоянные налоговые активы/обязательства	2 985	20%	597
4	Налоговая прибыль	398 690	20%	79 738

Отложенные налоговые активы сформированы, преимущественно, из-за разницы в сроках признания процентов по банковскому кредиту для целей финансирования строительства с привлечением средств дольщиков.

14. Общее годовое собрание участников

На момент подготовки отчетности не проводилось.

15. События после отчетной даты

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

Обязанность по вывозу мусора со строительных площадок возложена на генерального подрядчика. Общество осуществляет контроль за процессом.

Общество оценило риски, связанные с проведением специальной военной операции. По мнению руководства, в сфере строительства налажены схемы поставок и логистики необходимых материалов. В связи с мерами, предпринятыми руководством страны, покупательная способность населения сохранена, и спрос на жилье остается высоким.

Для целей управления рисками общество применяет следующие методы:

Методы трансформации риска: отказ, снижение частоты ущерба или предотвращение убытка, уменьшение убытка, дифференцирование, аутсорсинг риска

Методы финансирования риска: создание резервов, страхование рисков, покрытие убытков из доходов.

13.03.2024

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Окунь М.Л.

Панкратьева М.Н.