

Область с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Графстрой»
Должник

Мы провели аудит финансовой годовой бухгалтерской отчетности (далее – отчетность) «Специализированный застройщик «Графстрой» (ИНН 77-07-1197847) (ИНН 77-07-00001) за 2023 год, составивший отчет о деятельности и финансовом состоянии за 2023 год, утвержденный на 31 декабря 2023 года, и результаты аудита, а также выданный бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в том числе отчете об изменениях капитала за 2023 год и отчету о движении денежных средств за 2023 год, включенный в бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, являющийся основным документом учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение «Область с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Графстрой» за состоянием 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.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАФСТРОЙ» ЗА 2023 ГОД**

Мы проводим аудит в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.03.2002 № 60-ФЗ «О бухгалтерском учете» и стандартами аудиторской деятельности, утвержденными Советом по стандартизации бухгалтерского учета и аудиторской деятельности при Министерстве финансов Российской Федерации, и применили при этом все необходимые процедуры аудита в соответствии с требованиями стандартов аудиторской деятельности, утвержденными Советом по стандартизации бухгалтерского учета и аудиторской деятельности при Министерстве финансов Российской Федерации, для того чтобы получить разумные доказательства в отношении достоверности информации, содержащейся в финансовой отчетности, и представить наше аудиторское заключение в соответствии с требованиями стандартов аудиторской деятельности, утвержденными Советом по стандартизации бухгалтерского учета и аудиторской деятельности при Министерстве финансов Российской Федерации.

Должник несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в финансовой отчетности, и за соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета и аудиторской деятельности.

Руководитель аудиторской организации (далее – аудитор) несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в аудиторском заключении, и за соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области аудиторской деятельности. Аудитор несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в аудиторском заключении, и за соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области аудиторской деятельности.

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» (ОГРН 1197847104586, индекс 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, дом 6 литер А пом. 32), 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 за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» 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 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. Лицо, отвечающее за корпоративное управление – генеральный директор, несет 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 аудируемого лица, 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.

Генеральный директор ООО
«Джетта-аудит»,

Руководитель аудита, по
результатам которого составлено
аудиторское заключение

Попова Евгения Александровна

ОРНЗ 21706013924



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения д. 10 литер А пом. 245-Н,

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006010484

«27» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""	по ОКПО	39334295		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7805750249		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7805685984		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1167847414019		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	76	88	100
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	62	16	16
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	138	104	116
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	3 081 640	3 747 802	1 476 799
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	335 754	-	-
	Основное производство	12102	7 206	-	-
	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12103	2 411 069	2 655 125	730 988
	Земельные участки под объектами незавершенного строительства	12104	-	619 665	619 665
	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12105	327 611	473 012	126 146
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	463 874	229 031	197 129
	в том числе:				

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	183 246	228 535	196 776
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 634 036	10	7
Прочие оборотные активы	1260	66	4	4
Итого по разделу II	1200	5 179 617	3 976 847	1 673 939
БАЛАНС	1600	5 179 755	3 976 951	1 674 055

III. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ	1300	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нематериальные активы	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Материальные активы	1320	-	-	-
Финансовые активы	1330	-	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	1340	-	-	-
Итого по разделу III	1300	1 000 000	1 000 000	1 000 000
IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1400	-	-	-
5.3. Заданные средства	1410	450 000	1 710 000	1 260 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Срочные обязательства	1430	-	-	-
5.3. Прочие обязательства	1450	740	1 352	2 196
Итого по разделу IV	1400	450 740	1 711 352	1 262 196
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1500	1 528 995	1 265 604	1 689 920
5.3. Заданные средства	1510	1 528 995	1 265 604	1 689 920
5.3. Дебиторская задолженность	1520	1 351 793	349 950	201 447
в том числе:				
обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15201	357 347	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Срочные обязательства	1540	64 745	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	1 845 533	1 615 554	1 891 367
БАЛАНС	1700	5 179 755	3 976 951	1 674 055



Исполнитель: Роман Витальевич
 (подпись)

Март 2024 г.

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	10 010	10 010	10 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 675 085	(63)	(64)
	Итого по разделу III	1300	1 685 095	9 947	9 946
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	460 669	1 710 661	1 458 894
	Отложенные налоговые обязательства	1420	34	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	743	1 352	2 106
	Итого по разделу IV	1400	461 445	1 712 013	1 461 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 586 672	1 906 041	1 668
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 381 793	348 950	201 440
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15201	887 847	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	64 749	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 033 214	2 254 991	203 108
	БАЛАНС	1700	5 179 755	3 976 951	1 674 055



Руководитель
(подпись)

Шматков Роман Витальевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""	Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)			31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	39334295		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7805750249		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 345 768	1
	в том числе:			
	Услуги застройщика	21101	1 797 494	-
	Продажа недвижимости	21102	548 274	-
	Прочее		-	1
6	Себестоимость продаж	2120	(324 603)	-
	в том числе:			
	Услуги застройщика	21201	(25 041)	-
	Продажа недвижимости	21203	(299 562)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 021 165	1
6	Коммерческие расходы	2210	(26 133)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 995 032	1
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	100 857	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 504	-
	Прочие расходы	2350	(3 454)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 093 939	1
	Налог на прибыль	2410	(418 790)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(418 802)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	12	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 675 149	1

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	1 675 149	1
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

Шматков Роман
Витальевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
39334295		
7805750249		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""

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

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	10 010	-	-	-	(64)	9 946
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1	1
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1	1
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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	10 010	-	-	-	(63)	9 947
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	1 675 148	1 675 148
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 675 148	1 675 148
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	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	10 010	-	-	-	1 675 085	1 685 095

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
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	1 685 095	9 947	9 946



Шматов Роман Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""		39334295		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7805750249		
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 927 169	5
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	326 655	5
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	2 507 887	-
прочие поступления	4119	92 627	-
Платежи - всего	4120	(2 509 349)	(1 903 128)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 812 138)	(1 611 972)
в связи с оплатой труда работников	4122	(219)	(247)
процентов по долговым обязательствам	4123	(147 197)	-
налога на прибыль организаций	4124	(260 225)	-
НДС	4125	(286 678)	(289 165)
прочие платежи	4129	(2 892)	(1 744)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	417 820	(1 903 123)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 755 798	1 903 126
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 755 798	1 903 126
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	(539 592)	-
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	(539 592)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 216 206	1 903 126
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 634 026	3
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 634 036	10
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Шматков Роман Витальевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	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 2023г.	111	(23)	-	-	-	(12)	-	-	-	111	(34)
	5110	за 2022г.	111	(11)	-	-	-	(12)	-	-	-	111	(23)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2023г.	111	(23)	-	-	-	(12)	-	-	-	111	(34)
	5111	за 2022г.	111	(11)	-	-	-	(12)	-	-	-	111	(23)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
Всего	5130	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы на период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Шматов Роман Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки 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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

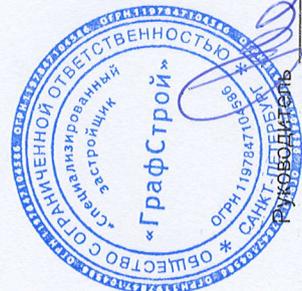
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. 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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	-	-	-
	5288	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич

(подпись)

27 марта 2024 г.

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 коррективная тировка	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:										
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:										
Финансовых вложений - итого	5306 5316 5300 5310	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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.	3 747 802	-	3 747 802	3 461 357	(4 127 519)	-	X	3 081 639	-	3 081 639	
	5420	за 2022г.	1 476 799	-	1 476 799	2 271 003	-	-	X	3 747 802	-	3 747 802	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	635 316	(299 731)	-	-	335 584	-	335 584	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	169	-	-	-	169	-	169	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	32 247	(25 041)	-	-	7 206	-	7 206	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	26 133	(26 133)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	5407	за 2023г.	2 655 125	-	2 655 125	2 482 381	(2 726 437)	-	-	2 411 069	-	2 411 069	
	5427	за 2022г.	730 988	-	730 988	1 924 137	-	-	-	2 655 125	-	2 655 125	
Земельные участки под объектами незавершенного строительства	5408	за 2023г.	619 665	-	619 665	-	(619 665)	-	-	-	-	-	
	5428	за 2022г.	619 665	-	619 665	-	-	-	-	619 665	-	619 665	
НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	5409	за 2023г.	473 012	-	473 012	285 111	(430 512)	-	-	327 611	-	327 611	
	5429	за 2022г.	126 146	-	126 146	346 866	-	-	-	473 012	-	473 012	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	1	1	1
Земельный участок 47:07:0722001:614	5446	1	1	1



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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						в результате поступления		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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	130 023	-	31 905	-	(397)	-	-	-	-	(24 195)	-	-	-	137 336	-
	5521	за 2022г.	190 374	-	19 657	-	-	-	-	-	-	(80 007)	-	-	-	130 023	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	130 023	-	31 905	-	(397)	-	-	-	-	(24 195)	-	-	-	137 336	-
	5523	за 2022г.	190 374	-	19 657	-	-	-	-	-	-	(80 007)	-	-	-	130 023	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	99 008	-	2 963 114	-	(2 759 779)	-	-	-	-	24 195	-	-	-	326 538	-
	5530	за 2022г.	6 755	-	435 129	-	(422 883)	-	-	-	-	80 007	-	-	-	99 008	-
Прочая	5511	за 2023г.	-	-	2 390 179	-	(2 125 369)	-	-	-	-	-	-	-	-	264 810	-
	5531	за 2022г.	4	-	1	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	98 513	-	22 374	-	(99 172)	-	-	-	-	24 195	-	-	-	45 910	-
	5532	за 2022г.	6 403	-	225 683	-	(213 580)	-	-	-	-	80 007	-	-	-	98 513	-
Прочая	5513	за 2023г.	495	-	550 561	-	(535 238)	-	-	-	-	-	-	-	-	15 818	-
	5533	за 2022г.	348	-	209 445	-	(209 298)	-	-	-	-	-	-	-	-	495	-
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	229 031	-	2 995 019	-	(2 760 176)	-	-	-	-	X	-	-	-	463 874	-
	5520	за 2022г.	197 129	-	454 786	-	(422 883)	-	-	-	-	X	-	-	-	229 031	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	погашение	списание на финансовый результат	в долгосрочную задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 712 011	881 024	37 881	(755 422)	(754)	(1 414 082)	-	-	-	461 412	
в том числе:	5571	за 2022г.	1 461 000	2 105 496	52 310	(754)	-	(1 906 041)	-	-	-	1 712 011	
кредиты	5552	за 2023г.	649 014	880 452	8 270	(123 654)	-	(1 414 082)	-	-	-	-	
	5572	за 2022г.	639 822	1 901 847	13 386	-	-	(1 906 041)	-	-	-	649 014	
займы	5553	за 2023г.	1 061 645	572	29 611	(631 159)	-	-	-	-	-	460 669	
	5573	за 2022г.	819 072	203 649	38 924	-	-	-	-	-	-	1 061 645	
прочая	5554	за 2023г.	1 352	-	(609)	-	-	-	-	-	-	743	
	5574	за 2022г.	2 106	-	(754)	-	-	-	-	-	-	1 352	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 254 991	8 903 858	2 012	(9 606 478)	-	1 414 082	-	-	-	2 968 465	
в том числе:	5580	за 2022г.	203 108	2 427 424	(1 668)	(2 279 914)	-	1 906 041	-	-	-	2 254 991	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	348 673	2 101 520	-	(2 141 677)	-	-	-	-	-	308 516	
	5581	за 2022г.	201 290	2 218 752	-	(2 071 369)	-	-	-	-	-	348 673	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	22 741	-	(21 633)	-	-	-	-	-	1 108	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	277	468 623	-	(284 580)	-	-	-	-	-	184 320	
	5583	за 2022г.	145	957	-	(825)	-	-	-	-	-	277	
кредиты	5564	за 2023г.	1 906 041	874 775	2 012	(2 610 238)	-	1 414 082	-	-	-	1 586 672	
	5584	за 2022г.	1 668	-	(1 668)	-	-	1 906 041	-	-	-	1 906 041	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	-	250 050	-	(250 048)	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	5	207 715	-	(207 720)	-	-	-	-	-	2	
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2023г.	-	5 186 149	-	(4 298 302)	-	-	-	-	-	887 847	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2023г.	3 967 002	9 784 862	39 893	(10 361 900)	-	X	-	-	-	3 429 877	
	5570	за 2022г.	1 664 108	4 532 920	50 642	(2 280 668)	-	X	-	-	-	3 967 002	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	667 562	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	26 133	-
Итого по элементам	5660	693 695	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(342 959)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	350 736	-

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Шматков Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	204 433	(139 684)	-	64 749



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 636 628	4 299 062	1 149 243
в том числе:				
эскроу-счета	5801	2 612 403	4 299 062	1 149 243
аккредитивы	5802	24 225	-	-
Выданные - всего	5810	1	1	1
в том числе:				
Земельный участок 47:07:0722001:614	5811	1	1	1



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Шматов Роман
Витальевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" "ГрафСтрой"

Российская Федерация, 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, дом 6,
литер А, пом. 32

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

1.1. Полное наименование фирмы в момент регистрации (с 29.04.19 г.) – Общество с ограниченной ответственностью «ГрафСтрой», после переименования (с 01.10.19 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "ГрафСтрой».

1.2. Юридический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.3. Фактический адрес: 198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32.

1.4. Дата государственной регистрации: 29 апреля 2019 г., основной государственный регистрационный N 1197847104586.

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.23г. составляет 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей. Уставный капитал на 31.12.23 г. оплачен участником полностью.

Учредитель компании и единственный участник - ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 КПП 780501001, ОГРН 1089847168267.

99,9 % долей ООО " МАВИС" владеет российская организация - ООО "УНР" ИНН 7805651230;

0,1% долей ООО «МАВИС» владеет российская организация – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993.

Конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой» являются граждане РФ:

- Франус Т.Д. – 65%
- прочие физические лица – менее 20% каждый.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" - генеральный директор Шматков Роман Витальевич.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2023 году.

Основа составления.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства

финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности - 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

Раскрытие существенных показателей.

2.1. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются Обществом как оборотный актив и отражаются в разделе «Оборотные активы» бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы».

В строке «Запасы» отражены:

- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках заключенных ДУДС, а также за счет собственных средств:

Затраты в незавершенном строительстве ЖК «ГРАФИКА» (земельный участок № 47:07:0722001:614) на 31.12.23 – 2 411 069 тыс. руб.

- НДС, относящийся к расходам на строительство многоквартирных жилых домов, встроенно-пристроенных помещений к ним, отдельно-стоящих паркингов и прочих зданий (сооружений), входящих в состав МЖК – 327 611 тыс. руб.;

- стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на ввод в эксплуатацию объектов и/или не сформирована себестоимость вновь построенного объекта.

Земельный участок № 47:07:0722001:614 балансовой стоимостью 619 665 тыс. руб. переведен в 2023 году в состав затрат в незавершенном строительстве в связи с вводом в эксплуатацию первого корпуса ЖК «Графика».

Затраты в незавершенном производстве на 31.12.23 – 7 206 тыс. руб.

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.23 г. – 335 754 тыс. руб.

В связи с ростом цен на недвижимость, резерв под обесценение ТМЦ в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» по состоянию на 31.12.23 г. создавать не требовалось.

2.2. Состав выручки и затрат на производство (издержки обращения).

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» является осуществление функций Застройщика.

В июне 2019 году был приобретен земельный участок общей площадью 34 096 кв. м. во Всеволожском районе Ленинградской области (земли САОЗТ "Ручьи"), кадастровый номер 47:07:0722001:614 с разрешенным использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Разрешение на строительство RU47504307-129 от 30.12.14 г. было

переоформлено на ООО «ГрафСтрой» решением от 27.06.19 г., срок действия – до 31.12.2026 г. На земельном участке ведется строительство жилого комплекса «ГРАФИКА».

На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. На 31.12.23 г. открыты эскроу-счета в количестве 461 шт. на которые внесено 2 612 403 тыс. руб. (зарегистрированы договоры долевого участия в строительстве на общую сумму 2 924 451 тыс. руб.)

В 2023 году было получено разрешение на ввод корпуса 1 ЖК «Графика» и началась передача недвижимости дольщикам.

Не реализованные в период строительства квартиры и нежилые помещения в первом корпусе ЖК «Графика» были оформлены в собственность и реализовывались по договорам купли-продажи.

Выручка по основному виду деятельности в 2023 году всего – 2 345 768 тыс. руб., в т.ч.:

- от услуг Застройщика – 1 797 494 тыс. руб.

- от продажи недвижимости – 548 274 тыс. руб.

В составе прочих доходов за 2023 год:

- проценты к получению (депозиты) – 100 857 тыс. руб.

- прочие – 1 503 тыс. руб.

В составе прочих расходов за 2023 год:

- банковские услуги, налоги и прочие расходы, всего на сумму 3 454 тыс. руб.

2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 463 874 тыс. руб., в т.ч. долгосрочная дебиторская задолженность в размере 137 336 тыс. руб., связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 3 429 877 тыс. руб.:

- целевые займы и кредит на строительство МЖК – 2 047 341 тыс. руб. (из них долгосрочные – 460 669 тыс. руб., краткосрочные – 1 586 672 тыс. руб.).

- обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 887 847 тыс. руб. (долгосрочные отсутствуют)

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность составляла 229 031 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составляла 3 967 004 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год: 418 790 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 418 802 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 12 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется силами привлеченной организации (ООО «МАВИС» на основании договора оказания услуг № 01/Б от 01.10.19 г).

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1.

Руководствуясь исключительно требованием рациональности п.7.4 Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 10611 "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" (вместе с "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)") в следствии того, что от способа отражения учета основных средств и арендных обязательств, в бухгалтерской отчетности организации, не зависят экономические решения пользователей этой отчетности (информация несущественная) ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендванные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. К запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДУДС;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- себестоимость строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве;

- НДС, относящийся к расходам на строительство многоквартирных жилых домов, встроенно-пристроенных помещений к ним, отдельно-строющих паркингов и прочих зданий (сооружений), входящих в состав МЖК;

- готовая продукция (жилые и нежилые помещения, на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности) предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Учет расходов на строительство многоквартирных домов ведется на счете 08.03 в разрезе объектов строительства и видов расходов.

Учет расходов на содержание застройщика ведется на счете 08.03 в разрезе объектов строительства и видов расходов до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам обособленно от расходов на строительство многоквартирных домов.

Запасы (материально-производственные запасы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация в отношении стоимости запасов, предназначенных для управленческих нужд, признает расходами периода, в котором были понесены.

Резерв под обесценение создается только если есть признаки обесценения. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

3.1.7. Выручка от оказания услуг застройщика признается по мере передачи квартир в законченном строительстве МЖК дольщикам. Выручка определяется отдельно по каждому дольщику.

3.1.8. Долгосрочные депозиты (срок размещения свыше 180 дней) учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.9. Краткосрочные депозиты (срок размещения менее 180 дней) учитываются в составе денежных средств.

3.1.10. Оплата услуг, товаров и работ, связанных со строительством объектов недвижимости в соответствии с законом № 214-ФЗ в отчете о движении денежных средств отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций», в т.ч. приобретенные земельные участки, предназначенные для возведения МЖК.

3.1.11. Учет отложенных налоговых активов и обязательств по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц

4. Информация о связанных сторонах.

4.1. Связанные стороны на 31.12.23 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «РИМП» ИНН 7839506062	ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230

ООО «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785	ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80%
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
Шматков Роман Витальевич	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой»

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2023 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

Долгосрочные займы от связанных сторон:

Займодавец	Договор, ставка	Вид, особенности	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/ погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. долг / %
ООО МАВИС	№ 08/ЦЗ от 15.05.2019, 9%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	283 462,5/ 89 184,5	-19 665,5	127 469,9/ 101 695,7	155 992,6/ 7 154,3
ООО МАВИС	№ 09 от 16.05.2019, 0%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	100,2/	-/-	100,2/-	-/-
ООО МАВИС	№ 24/07/22-М от 24.06.22, 0%	Долгосрочный (до 30.12.27)	202 370,4/-	127 567,5/	-/-	74 802,9/-
ООО МАВИС	№ 29/07/ЦЗ от 29.07.2019, 3%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	447 691,1/ 38 837,2	572,0/9 945,3	228 825,4/ 45 501,5	219 437,8/ 3 281,0

Все займы субординированы под обязательства по кредитному договору с ПАО Банк ВТБ.

В 2023 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2023 году:

ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» за оказанные услуги на 01.01.23 г. – отсутствует.

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 01.01.23 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 243 868 тыс. руб. (продажа недвижимости);

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» за оказанные услуги на 31.12.23 г. – 243 868 тыс. руб.

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой»" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 31.12.23 г. – отсутствует.

Оказано услуг связанными сторонами в 2023 году:

ООО "МАВИС":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 01.01.23 г. – 49 194 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.23 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 181 815 тыс. руб. (в т. ч.: агентские услуги по продаже недвижимости – 178 977 тыс. руб., сопровождение – 2 638 тыс. руб., аренда офиса – 200 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 31.12.23 г. - 28 419 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.23 г. - отсутствует.

ООО "МАВИС-Монолит":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 01.01.23 г. - 29 855 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.23 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 72 331 тыс. руб. (в т. ч.: проектирование – 37 000 тыс. руб., услуги технического заказчика – 29 095 тыс. руб., передача квартир – 5 744 тыс. руб., авторский надзор – 492 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.23 г. - 15 474 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.23 г. - отсутствует.

ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 01.01.23 г. – 10 068 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.23 г. – отсутствует.

Услуги не оказывались.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 31.12.23 г. – 7 993 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.23 г. – отсутствует.

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 01.01.23 г. – 258 623 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.23 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 1 367 717 тыс. руб. (в т. ч. по договорам генерального подряда – 1 072 135 тыс. руб., отделка – 295 582 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 31.12.23 г. – 243 541 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.23 г. – отсутствует.

В 2023 году отсутствовали операции со следующими связанными сторонами:

ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
ООО «РИМП» ИНН 7839506062
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Сфера» ИНН 7805697250
ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066
ООО «Максима» ИНН 7805469623
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812

Выплаты административно-управленческому персоналу в 2023 году:

Составили – 183 тыс. руб., налоги – 79 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 24 тыс. руб., страховые взносы – 55 тыс. руб.).

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2023 году были получены заемные средства от связанных сторон (информация раскрыта в п. 4.2. Пояснений). Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

Для финансирования строительства 1-го корпуса ЖК «Графика» были заключены 2 (два) кредитных договора № 23/22 и 59/20 с ПАО Банк ВТБ. Размер совокупной кредитной линии – 2,6 млрд. руб. Объемы финансирования строительства обеспечены эскроу. В 2023 году кредиты были погашены в связи с завершением строительства корпуса 1 ЖК «Графика».

Финансирование строительства 2-го корпуса ЖК «Графика» обеспечено кредитными договорами № 24/22 и 60/20 с ПАО Банк ВТБ. Размер кредитной линии – 2,5 млрд. руб., ставка по договору варьируются в зависимости от остатков денежных средств на эскроу-счетах. Оба кредитных договора будут погашены во 2-3 кварталах 2024 года.

По состоянию на 31.12.23 г. заемные средства отражены в составе краткосрочных.

Кредит обеспечен независимой банковской гарантией АО «Корпорация МСП».

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. Долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. Долг / %
ПАО БАНК ВТБ	59/20 от 19.10.20 г.	краткосрочный	1 903 120/ 2 920	96 880/ 978	2 000 000/ 3 898	-/-
ПАО БАНК ВТБ	60/20 от 19.10.20 г.	краткосрочный	638 548/ 10 466	880 452/ 8 270	123 000/ 654	1 396 000/ 18 082
ПАО БАНК ВТБ	23/22 от 24.06.22 г.	краткосрочный	-/-	605 318/ 1 022	605 318/ 1 022	-/-
ПАО БАНК ВТБ	24/22 от 24.06.22 г.	краткосрочный	-/-	172 577/ 13	-/-	172 577/ 13

На 31.12.23 г. у Общества заключены с Банком ВТБ заключены 2 кредитных договора на общую сумму 2,4 млрд. руб., финансирование по которым не поступало.

6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавались.

7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.23 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 1 634 036 тыс. руб., в т. ч. на краткосрочных депозитных счетах – 1 632 900 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников составила 1 человек.

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 1 685 095 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 010 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 1 675 085 тыс. руб.

10. Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов. Сумма резерва по состоянию на 31.12.23г. сформирована в размере 64 749 тыс. руб. и представляет собой запланированные в соответствии с проектной/сметной документацией расходы, которые оказывают влияние на формирование себестоимости завершаемых строительством жилых помещений, расходы по которым произведены не в полном объеме (резервируются следующие виды строительно-монтажных работ: отделка жилых помещений, благоустройство, подключение к сетям).

Резерв по предстоящей оплате отпускных работникам Общества не формируется исходя из реализации принципа рациональности п.7.4 Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 10611 "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" (вместе с "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)") в следствии того, что исходя из величины фонда оплаты труда и количества персонала данная информация отнесена Обществом к несущественной.

11. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по действующим кредитным соглашениям № 24/22, 25/22, 60/20, 61/20 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Графика» (кад. № 47:07:0722001:614, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»). Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 1 тыс. руб.

12. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.

Общество считает незначительным возможность влияния финансовых, правовых и т.п. рисков на хозяйственную деятельность.

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2023 году не осуществлялись.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество располагает достаточными источниками финансирования, имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

13. Информация об экологической деятельности

Общество в своей деятельности не оказывает существенного негативного влияния на состояние окружающей среды.

14. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).

В связи с началом обязательного применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с отчетности за 2024 год, в межотчетный период была списана остаточная стоимость НМА «Товарный знак ГРАФИКА» и «Товарный знак ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРАФИКА» на 84 счет (совокупной первоначальной стоимостью – 111 тыс. руб., накопленная амортизация – 34 тыс. руб.).

Другие события после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

15. Прочие сведения.

15.1. В соответствии новой редакцией учетной политики для целей бухгалтерского учета (начало действия с 01.01.2023г.) пересмотрен порядок отражения в бухгалтерском балансе информации о накопленных затратах по объектам капитального строительства многоквартирных жилых домов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и связанных с этими затратами сумм НДС.

Руководствуясь положениями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика» в бухгалтерской отчетности, составленной по состоянию на 31.12.23г. сравнительные показатели строк

бухгалтерского баланса и связанных с данными строками соответствующих разделов Пояснений по состоянию на 31.12.22г. и 31.12.21г. отражены ретроспективно:

Строка баланса	Наименование показателя	Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.22г.		Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.23г. (сопоставимые показатели)	
		На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
1150	Основные средства в организации	619 665	619 665		
1151	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	2 655 125	730 988	-	-
1152	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	473 012	126 146	-	-
1210	Запасы, в т.ч.:			3 747 802	1 476 799
12103	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			2 655 125	730 898
12104	Земельные участки под объектами незавершенного строительства			619 665	619 665
12105	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			473 012	126 146

15.2. Прочая информация

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022-2023 годов не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2023 года не произошло.

Общество полагает, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности

В течение 2023 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принималось.

Генеральный директор
 ООО «Специализированный застройщик
 «ГрафСтрой»
 27.03.2024 г.



Р.В. Шматков



ООО «Джетта-аудит»

прошито и пронумеровано

43 (Сорок три) листов

генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

 Попова Е. А.

