

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Единственному участнику  
общества с ограниченной ответственностью  
«Главстрой-СПб специализированный застройщик»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (ОГРН 1069847534360) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Валюта баланса Организации по состоянию на 31.12.2023 года – 53 013 090 тыс. руб., на 31.12.2022 года – 46 430 925 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 50 738 190 тыс. руб.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты ее 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 и членов совета директоров Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

### **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 Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация 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 членами совета директоров Организации, 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.

В.М. Зюзик

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606073110)

Аудиторская организация  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторско - консалтинговая фирма ПромСтройФинанс»,  
105082, г. Москва,  
Спартакoвская площадь, дом 14,  
строение 3, эт. 1, комн. 3, оф. 6,  
ОРНЗ 11806001886.

«29» марта 2024 года





	Готовая продукция	12103	1 184 863	741 538	950 254
	Основное производство	12104	4 108	201 994	-
	Переданные объекты недвижимости	12105	6 127 479	760 627	357 987
	Строительство объектов, инвестируемых по эскроу	12106	8 251 923	10 848 202	8 125 238
	Строительство социальной инфраструктуры	12107	2 112 575	2 785 452	385 257
	Авансы выданные на приобретение запасов	12108	4 137	2 882	1 543
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	241 652	71 029	22 408
3.6	Дебиторская задолженность	1230	21 262 176	23 277 085	24 253 809
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 479 287	4 119 240	2 961 216
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	357 929	184 008	92 531
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 960	452 793	891
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	24	1 303	1 303
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	275	128	365
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	150	66	99
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	453 683	670 716	276 504
	Расчеты с участниками долевого строительства	12308	30 988	1	192 985
	Выполненные этапы по услугам застройщика	12309	15 926 833	17 848 280	20 712 969
	Авансы выданные на строительство	12310	-	-	-
	Расчеты по причитающимся процентам	12311	9 027	543	14 946
	Расчеты по аренде		20	7	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 010 000
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 008 563	2 365 365	5 495 435
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	1
	Расчетные счета	12502	3 248 079	271 165	251 434
	Краткосрочные депозиты	12503	-	2 094 200	5 244 000
	Прочие специальные счета	12504	1 760 484	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 338 546	-	-
	в том числе:				
	НДС, начисленный по отгрузке	12601	1 338 546	-	-
	НДС по арендным обязательствам	12602	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	46 424 989	41 242 949	40 776 185
	<b>БАЛАНС</b>	1600	53 013 090	46 430 925	50 738 190

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	25 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 171 118	10 548 744	9 404 892
	Итого по разделу III	1300	14 696 118	12 048 744	10 904 892
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1410	1 185 622	2 651 696	10 483 201
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	752 463	777 463	777 463
	Проценты по долгосрочным займам	14102	228 489	139 869	50 461
	Долгосрочные кредиты	14103	203 980	1 729 736	9 640 156
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	690	4 628	15 121
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 964 614	3 979 722	4 790 532
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.9	Прочие обязательства	1450	502 187	395 695	391 586
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14502	408 699	339 258	391 586
	Прочие обязательства	14503	93 488	56 437	-
	Итого по разделу IV	1400	5 652 423	7 027 113	15 665 319
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1510	16 100 845	21 674 079	14 783 141
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	16 033 890	21 614 560	14 755 761
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	66 955	59 519	27 380
3.10	Кредиторская задолженность	1520	14 094 503	5 155 502	3 250 343
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 080 856	3 372 685	2 335 380
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	7 562 258	659 739	739 287
	Расчеты по налогам и сборам	15203	666 135	12 912	114 620
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	13 305	10 759	28 891
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	21 012	18 446	15 937
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	89	73	169
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	382	27	161
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	800 000	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	137 802	261 777	14 196
	Расчеты с участниками долевого строительства	15210	3 612 664	1 511	1 702
	Арендные обязательства	15211	-	17 573	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	2 469 201	525 487	317 367
3.9	Прочие обязательства	1550	-	-	5 817 128
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства	15501	-	-	5 817 128
	Итого по разделу V	1500	32 664 549	27 355 068	24 167 979
	<b>БАЛАНС</b>	1700	53 013 090	46 430 925	50 738 190

Руководитель

**Константинов Юрий  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>	
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>	
			<b>31</b>	<b>12</b>
			<b>2023</b>	
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"</b>	по ОКПО	<b>98553506</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7839347260</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.12	Выручка	2110	22 216 925	19 952 814
3.12	Себестоимость продаж	2120	(12 241 432)	(8 766 120)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 975 493	11 186 694
3.12	Коммерческие расходы	2210	(1 592 581)	(1 808 468)
3.12	Управленческие расходы	2220	(1 363 999)	(1 381 105)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 018 913	7 997 121
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	287 759	929 907
3.13	Проценты к уплате	2330	(705 459)	(922 902)
3.13	Прочие доходы	2340	455 934	589 484
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	119 651	54 691
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	31 057	138 976
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23403	3 066	39 911
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23404	217 029	270 683
	Прочие операционные доходы	23405	15 282	23 538
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23406	8 319	4 293
	Прибыль прошлых лет	23407	22 508	39 073
	Курсовые разницы	23408	-	342
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23409	167	348
	Прочие внереализационные доходы	23410	37 895	17 629
	Доходы застройщика после окончания строительства	23411	960	-
3.13	Прочие расходы	2350	(2 077 754)	(2 748 243)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	(36 537)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(25 952)	(51 815)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23503	-	(125 584)
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	(751 368)	(744 756)
	Расходы на услуги банков	23505	(119 608)	(309 410)
	Прочие операционные расходы	23506	(5 490)	(17 244)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23507	(959 704)	(515 232)
	Убытки прошлых лет	23508	(46 351)	(78 738)
	Курсовые разницы	23509	(53)	(314)

	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23510	(403)	(801)
	Прочие внереализационные расходы	23511	(111 391)	(95 299)
	Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	23512	(33)	(569 324)
	Расходы застройщика после окончания строительства	23513	(44 850)	(124 525)
	Перерасход по деятельности застройщика	23514	-	-
	Социальная инфраструктура подлежащая передаче	23515	(12 550)	(78 664)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 979 393	5 845 367
3.14	Налог на прибыль	2410	(1 012 019)	(1 183 761)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 209 083)	(1 440 187)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 197 064	256 426
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 967 374	4 661 606



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	3 967 374	4 661 606
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Константинов Юрий  
Викторович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12
2023	
98553506	
7839347260	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб  
специализированный застройщик"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**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	1 500 000	-	-	-	9 404 892	10 904 892
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 661 606	4 661 606
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4 661 606	4 661 606
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 517 754)	(3 517 754)
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	(3 517 754)	(3 517 754)

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	1 500 000	-	-	-	10 548 744	12 048 744
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	3 967 374	3 967 374
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 967 374	3 967 374
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 345 000)	(1 345 000)
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	(1 345 000)	(1 345 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	25 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 500 000	-	25 000	-	13 171 118	14 696 118

**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)	
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
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	14 696 118	12 048 744	10 904 892



Руководитель

*(Handwritten signature)*

Константинов Юрий  
Викторович

(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"</b>		<b>98553506</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7839347260</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	34 399 332	21 325 286
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	605 172	52 411
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	118 131	35 934
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от продажи квартир	4114	4 237 643	676 148
от продажи коммерческих помещений	4115	-	-
от продажи паркингов	4116	177 318	241 841
от продажи соц.объектов	4117	8 197 689	641 887
от прочей реализации	4118	-	-
поступления от участников долевого строительства квартир, паркингов		20 957 136	19 524 731
поступления от участников долевого строительства коммерческих помещений		-	20 000
прочие поступления	4119	106 243	132 334
Платежи - всего	4120	(21 897 926)	(21 705 427)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(16 429 604)	(15 030 622)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 034 941)	(1 069 337)
процентов по долговым обязательствам	4123	(41 276)	(140 476)
налога на прибыль организаций	4124	(1 115 436)	(1 936 107)
налоги, взносы	4125	(348 415)	(303 547)
НДФЛ, уплаченный налоговым агентом	4126	-	-
выдача беспроцентных займов	4127	-	-
НДС	4128	(1 681 454)	(2 635 567)
прочие платежи	4129	(1 246 800)	(589 771)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	12 501 406	(380 141)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	79 866	1 998 140
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 066	-
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	-	1 515 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	76 800	483 140
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(61 476)	(261 735)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(61 476)	(261 735)
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	18 390	1 736 405

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	13 508 061	14 338 362
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 483 061	14 338 362
денежных вкладов собственников (участников)	4312	25 000	-
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	(23 384 661)	(18 824 694)
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	(2 145 000)	(2 717 754)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(21 183 665)	(16 061 354)
прочие платежи	4329	(55 996)	(45 586)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(9 876 600)	(4 486 332)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	2 643 196	(3 130 068)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 365 367	5 495 435
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	5 008 563	2 365 367
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Константинов Юрий  
Викторович

(расшифровка подписи)

29 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.	31 557	(21 957)	12 457	(15 681)	15 681	(9 209)	-	-	28 333	(15 485)	
	5110	за 2022г.	29 312	(21 893)	8 858	(6 613)	6 613	(6 677)	-	-	31 557	(21 957)	
в том числе:													
	Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	24 854	(16 057)	12 457	(13 355)	13 355	(8 848)	-	-	23 956	(11 550)
	5111	за 2022г.	22 609	(16 520)	8 858	(6 613)	6 613	(6 150)	-	-	24 854	(16 057)	
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5102	за 2023г.	6 223	(5 440)	-	(2 326)	2 326	(354)	-	-	3 897	(3 468)	
	5112	за 2022г.	6 223	(4 928)	-	-	-	(512)	-	-	6 223	(5 440)	
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5103	за 2023г.	480	(460)	-	-	-	(7)	-	-	480	(467)	
	5113	за 2022г.	480	(445)	-	-	-	(15)	-	-	480	(460)	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г.	2021 г.
Всего	5120	-	-
в том числе:	5121	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные 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:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	16 432	27 751	(12 457)	-	31 726
	5190	за 2022г.	-	25 290	-	(8 858)	16 432
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	459	-	(459)	-
Видеоролик OLV по ЖК "Юнтолово" (полная+кор., весенняя РК)	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	4 411	-	(4 411)	-
Сайт ЖК "Северная Долина"	5183	за 2023г.	140	1 747	-	-	1 887
	5193	за 2022г.	-	140	-	-	140
Сайт ЖК "Юнтолово"	5184	за 2023г.	3 939	1 909	-	-	5 848
	5194	за 2022г.	-	3 939	-	-	3 939
Личный кабинет клиента	5185	за 2023г.	74	(74)	-	-	-
	5195	за 2022г.	-	74	-	-	74
Корпоративная информационная система ERP Управление строительной организацией 2 в Главстрой-СПб	5186	за 2023г.	12 279	6 831	-	-	19 110
	5196	за 2022г.	-	12 279	-	-	12 279
Видеоролик ход строительства 6 очереди ЖК "Юнтолово"	5187	за 2023г.	-	-	-	(65)	-
	5197	за 2022г.	-	65	-	-	-
Видеоролик ход строительства 16, 17, 18 очереди ЖК "Северная Долина"	5188	за 2023г.	-	-	-	(64)	-
	5198	за 2022г.	-	64	-	-	-
Видеоролик "Причал Ю"	5189	за 2023г.	-	-	-	(8)	-
	5199	за 2022г.	-	8	-	-	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Оптима"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	13	-	(13)	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Комфорт светлый"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	11	-	(11)	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Комфорт темный"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	9	-	(9)	-
Обзорный ролик «Юнтолово»		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	10	-	(10)	-
Видеоролик "Паркинг в ЖК «Северная долина»"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	11	-	(11)	-
Видеоролик "Общественные пространства в ЖК «Северная долина»"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	14	-	(14)	-
Видеоролик "Коммерческая инфраструктура в ЖК «Северная долина»"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	13	-	(13)	-



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
										Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	672 894	(184 644)	353 025	(213 160)	44 350	(98 019)	-	-	812 759	(238 313)
	5210	за 2022г.	644 255	(97 485)	193 284	(164 645)	2 706	(89 867)	-	-	672 894	(184 646)
в том числе:												
	Производственный инвентарь	5201	за 2023г.	13 669	(11 078)	611	(736)	1 178	(1 772)	-	-	13 544
Офисное оборудование	5211	за 2022г.	13 669	(9 108)	328	(328)	86	(2 056)	-	-	13 669	(11 078)
	5202	за 2023г.	48 550	(34 758)	62 518	(10 244)	7 847	(13 657)	-	-	100 823	(40 568)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5212	за 2022г.	42 116	(24 446)	6 612	(178)	178	(10 492)	-	-	48 550	(34 760)
	5203	за 2023г.	25 521	(18 079)	6 632	(1 447)	1 516	(2 719)	-	-	30 706	(19 282)
Транспортные средства	5213	за 2022г.	25 316	(16 695)	2 647	(2 442)	2 442	(3 826)	-	-	25 521	(18 079)
	5204	за 2023г.	11 962	(4 861)	-	-	-	(70)	-	-	11 962	(4 931)
Здания	5214	за 2022г.	11 962	(4 766)	-	-	-	(95)	-	-	11 962	(4 861)
	5205	за 2023г.	142 222	(40 655)	159 635	(159 635)	-	(4 728)	-	-	142 222	(45 383)
Другие виды основных средств	5215	за 2022г.	142 222	(39 085)	128 041	(128 041)	-	(1 570)	-	-	142 222	(40 655)
	5206	за 2023г.	17 384	(4 737)	-	-	-	(962)	-	-	17 384	(5 699)
Права пользования активами	5216	за 2022г.	17 384	(3 385)	-	-	-	(1 352)	-	-	17 384	(4 737)
	5207	за 2023г.	413 586	(70 476)	123 629	(41 098)	33 809	(74 111)	-	-	496 118	(110 778)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5217	за 2022г.	391 586	-	55 656	(33 656)	-	(70 476)	-	-	413 586	(70 476)
	5220	за 2023г.	919 138	(115 474)	273 669	(235 648)	75 486	(35 291)	-	-	957 159	(75 276)
в том числе:												
	Здания	5230	за 2022г.	669 250	(97 366)	583 216	(333 328)	63 376	(81 485)	-	-	919 138
Офисное оборудование	5221	за 2023г.	909 033	(108 352)	273 669	(227 434)	68 194	(34 671)	-	-	955 268	(74 829)
	5231	за 2022г.	660 794	(90 951)	581 325	(333 086)	63 134	(80 536)	-	-	909 033	(108 352)
Другие виды основных средств	5222	за 2023г.	8 214	(7 032)	-	(8 214)	7 292	(260)	-	-	8 214	(7 032)
	5232	за 2022г.	8 456	(6 415)	-	(242)	242	(859)	-	-	8 214	(7 032)
Итого	5223	за 2023г.	1 891	(90)	-	-	-	(380)	-	-	1 891	(450)
	5233	за 2022г.	-	-	1 891	-	-	(90)	-	-	-	(90)

## 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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	12 558	113 056	(3 449)	(94 898)	27 267
	5250	за 2022г.	4 016 838	8 803 362	(12 578 623)	(229 019)	12 558
Пришарфованные понтоны в Юнтолово	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	1 863	28	-	(1 891)	-
Ноутбук HP EliteBook 835 G7 (204D8EA)	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	82	-	(82)	-	-
Неотделимые улучшения в офисе ул. Оптовиков д.4. к.2 БЦ «ПАХТА» офисы 313, 414, 417 (СКС)	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	307	-	(307)	-
Система АУПТТ Серверная	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	979	-	(979)	-
Система кондиционирования серверной	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	614	-	(614)	-
Система контроля и управления доступом (БЦ Лахта каб. 313,314)	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	120	-	(120)	-
Система мониторинга протечек Серверная	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	158	-	(158)	-
Коммутатор Cisco Catalyst SPF/W/S-C2960X-48FPS-L	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	367	-	(367)	-
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960X-24PS-L	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	579	-	(579)	-
Компьютер HP Pavilion Gaming Desktop TG01-2013ur (42Y04EA)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	325	-	(325)	-
Кухонный гарнитур 2190*3000/2300*600 для Шоурума Юнт Ивинская д.7 кв. 11		за 2023г.	319	-	-	(319)	319
		за 2022г.	-	319	-	-	-
Кухонный гарнитур 2400*600*2190 для Шоурума Юнт Ивинская д.7 кв. 10		за 2023г.	292	-	-	(292)	-
		за 2022г.	-	292	-	-	292
МФУ Ricoh Aficio MP C2011SP		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 034	-	(1 034)	-
МФУ Ricoh IM C3000 (418297)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	390	-	(390)	-
Ноутбук HP Probook 450 G8 (150C7EA)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	977	-	(977)	-
Проектор View MN606		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	137	-	(137)	-
Рабочая станция HP Z2 G5 (259K2EA)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	573	-	(573)	-
Системный блок HP 400 G7 MT [29317EA]		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 934	-	(1 934)	-
Системный блок HP Z2 G5 (4F852EA)		за 2023г.	-	-	-	-	-

	за 2022г.		392	(392)	
Нежилое помещение 34-Н Санкт-Петербург, Николая Рубцова ул., д. 5, стр. 1, S-2124,6м2	за 2023г.				
	за 2022г.		212 000	(212 000)	
Часть Здания помещения 188,6 м2 (офис Лахта-2, 4 и 5 этаж, каб. 345, 400, 406)	за 2023г.				
	за 2022г.		2 451	(2 451)	
Блок питания Cisco 125W FC Config 6 Power Supply (1)	за 2023г.				
	за 2022г.		152	(152)	
Блок питания Cisco 125W FC Config 6 Power Supply (2)	за 2023г.				
	за 2022г.		152	(152)	
Коммутатор Cisco Catalyst 9200 24-port Data Switch, Network Advantage (1)	за 2023г.				
	за 2022г.		430	(430)	
Коммутатор Cisco Catalyst 9200 24-port Data Switch, Network Advantage (2)	за 2023г.				
	за 2022г.		428	(428)	
Коммутатор Cisco Catalyst 9300 24-port 1Gcopper with modular uplinks ,data only NetworkAdvantage (1)	за 2023г.				
	за 2022г.		177	(177)	
Коммутатор Cisco Catalyst 9300 24-port 1Gcopper with modular uplinks ,data only NetworkAdvantage (2)	за 2023г.				
	за 2022г.		496	(496)	
Модуль Catalyst 9300 8x10GE Network Module, spare (1)	за 2023г.				
	за 2022г.		501	(501)	
Модуль Catalyst 9300 8x10GE Network Module, spare (2)	за 2023г.				
	за 2022г.		505	(505)	
Земельный участок 50:50:0040211:5213 по договору № 6459	за 2023г.				
	за 2022г.		133	(133)	
Земельный участок 50:50:0040211:5214 по договору № 6471	за 2023г.				
	за 2022г.		133	(133)	
Земельный участок 50:50:0040211:5216 по договору № 6462	за 2023г.				
	за 2022г.		221	(221)	
Земельный участок 50:50:0040211:5216 по договору № 6462	за 2023г.				
	за 2022г.		221	(221)	
Земельный участок 50:50:0040211:5223 по договору № 6464	за 2023г.				
	за 2022г.		121	(121)	
Земельный участок 50:50:0040211:5226 по договору № 6465	за 2023г.				
	за 2022г.		121	(121)	
МФУ А4 ч/б для средних групп Кювета ECOSYS M3655idn	за 2023г.				
	за 2022г.		176	(176)	
Сервер Supermicro (2U/12FF/16xDDR/m.2)/2xXeonGold6244/8x64Gb/LSI 9460-8i/4xNVMe SSD3840GB/2xSATA SSD	за 2023г.				
	за 2022г.		2 481	(2 481)	
Сервер Supermicro (2U/12FF/16xDDR/m.2)/2xXeonGold6244/8x64Gb/LSI 9460-8i/4xNVMe SSD3840GB/2xSATA SSD	за 2023г.				
	за 2022г.		2 481	(2 481)	
Система хранения данных Synology (Rack3U) 8C2,1Ghz/16Gb (64)/ RAID	за 2023г.				
	за 2022г.		742	(742)	
Терминал ВКС Yealink M400-0011 (MeetingEye 400 Pro, встроенная камера, микрофоны и звук, WPP20)	за 2023г.				
	за 2022г.		156	(156)	
Сист.блок HP 400 G9 MT (6A742EA)	за 2023г.				
	за 2022г.		3 309	(664)	2 645
Коммутатор Cisco Catalyst PoE+ (C9200L-24P-4X-RE)	за 2023г.				
	за 2022г.		539	(539)	

Коммутатор HP QW938B SAN switch 24/24 SN3000B	за 2023г.	-	1 120	-	-	(1 120)
Фальцовщик Off-Line RONGDA L-FOLD4000	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	449	-	-	(449)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Кюосера ECOSYS M3645idh	за 2023г.	-	170	-	-	(170)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Батарея для ИБП APC/SURT192RMXLBP2	за 2023г.	-	346	-	-	(346)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP DL360 Gen10 (1)	за 2023г.	-	4 580	-	-	(4 580)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP ProLiant DL360 Gen10	за 2023г.	-	1 164	-	-	(1 164)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HPE ProLiant DL160 Gen10 Plus 8SFF	за 2023г.	-	587	-	-	(587)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 2062 16Gb Fibre Channel SFF Storage	за 2023г.	-	5 422	-	-	(5 422)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Накопитель ленточный HPE StorageWorks MSL2024 0-Drive Tape Library	за 2023г.	-	1 581	-	-	(1 581)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 2062 16GB Fibre Channel SFF Storage	за 2023г.	-	2 471	-	-	(2 471)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Аппаратная платформа UserGate E1000	за 2023г.	-	4 024	-	-	(4 024)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP DL360 Gen10	за 2023г.	-	4 497	-	-	4 497
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HPE ProLiant DL380 Gen10 24SFF	за 2023г.	-	1 803	-	-	(1 803)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 1060 16GB Fibre Channel SFF Storage	за 2023г.	-	1 471	-	-	(1 471)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP DL360 Gen10 Plus	за 2023г.	-	2 574	-	-	(2 574)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 2060 16GB Fibre Channel LFF Storage	за 2023г.	-	1 635	-	-	(1 635)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C3750X-24P-E	за 2023г.	-	117	-	-	(117)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 2062 16Gb Fibre Channel SFF Storage (1)	за 2023г.	-	4 588	-	-	(4 588)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HPE ProLiant DL360 Gen10 8SFF	за 2023г.	-	698	-	-	(698)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HPE ProLiant DL360 Gen10 Plus 8SFF	за 2023г.	-	5 705	-	-	(5 705)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP ProLiant DL380 Gen10 Plus	за 2023г.	-	2 574	-	-	(2 574)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер HP DL360 Gen10 Plus (2)	за 2023г.	-	2 715	-	-	(2 715)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Накопитель ленточный HPE StoreEver MSL3040 Tape Library	за 2023г.	-	2 520	-	-	(2 520)
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Аппарат высокого давления HD	за 2023г.	-	130	-	-	(130)
	за 2022г.	-	-	-	-	-



Коммутатор Cisco WS-C2960X-24PS-L	за 2023г.	-	-	146	-	(146)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960X-24PS-L	за 2023г.	-	-	1 349	-	(1 349)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Система хранения данных HPE MSA 2062 16Gb Fibre Channel SFF Storage (2)	за 2023г.	-	-	5 657	-	(5 657)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Сервер HPE ProLiant DL180 Gen10 Plus 6SFF	за 2023г.	-	-	618	-	(618)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Сервер HP DL360 Gen10 (2)	за 2023г.	-	-	873	-	(873)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Часть Здания помещения 490,5 м2 (офис Ляхта-2; ком. 349,399,397,398,399,400,405,406) Оптиков, д.4,к.2	за 2023г.	-	-	18 815	-	(18 815)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Земельный участок ЮНТОЛОВО №003КС-04244 сч. 91.02	за 2023г.	-	-	4 918	-	(4 918)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Земельный участок СД №023КС-06715 сч. 91.02	за 2023г.	-	-	1 404	-	(1 404)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
ЖК "Северная Долина"	за 2023г.	3 719	77	-	(3 782)	-	14
	за 2022г.	10 505	1 777	-	(8 563)	-	3 719
ЖК "Юнтолово"	за 2023г.	6 769	10 914	-	-	-	17 684
	за 2022г.	5 005	1 764	-	-	-	6 769
ЖК "Степной"	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	3 449 299	8 550 945	-	(12 000 244)	-	-
Проект "Апраксин Двор"	за 2023г.	1 458	-	-	(284)	-	1 174
	за 2022г.	550 084	21 108	-	(569 734)	-	1 458
Прочие	за 2023г.	-	6 118	-	(368)	-	5 750
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	346
в том числе:			
Офис продаж Юнтолово (Юнтоловский пр., д. 45, к. 2, пом. 7-Н)	5261	-	236
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960RX-24PS-L	5262	-	22
МФУ RICOH Aficio MP C2011SP (417319)	5263	-	16
ПК в сборе: Сист.блок HP ProDesk 400 G6 MT (7EL77EA) + Монитор HP 24fn 23.8" (4HZ37AA)	5264	-	46
Система охранного Телевидения	5265	-	26
Коммутатор Cisco Catalyst PoE+ (C9200L-24P-4X-RE)	5266	106	-
Коммутатор HP QW938B SAN switch 24/24 SN3000B	5267	221	-

МФУ Кюсера ECOSYS M3645idn	5268	28	-
Фальцовщик Of-Line RONGDA L-FOLD4000	5269	74	-
Батарея для ИБП APC/SURT192RMXLP2		55	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	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	428 960	251 660	311 224
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	385 340	343 110	391 586
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 361	17 395	32 278
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	251 654	122 247	-
Балансовая стоимость неамортизуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  
Константинов Юрий  
Викторович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	6 245 336	(5 738 201)	-	(4 321 971)	4 321 971	-	90	1 923 365	(1 416 140)	
	5311	за 2022г.	6 760 336	(5 816 108)	-	(505 000)	-	-	77 907	6 245 336	(5 738 201)	
в том числе:												
Вклады в УК	5302	за 2023г.	1 923 365	(1 416 230)	-	-	-	-	90	1 923 365	(1 416 140)	
	5312	за 2022г.	1 923 365	(1 494 137)	-	-	-	-	77 907	1 923 365	(1 416 230)	
Займы выданные	5303	за 2023г.	4 321 971	(4 321 971)	-	(4 321 971)	4 321 971	-	-	-	-	
	5313	за 2022г.	4 826 971	(4 321 971)	-	(505 000)	-	-	461 170	4 321 971	(4 321 971)	
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	4 321 971	-	-	-	202 419	4 321 971	(4 321 971)	
	5315	за 2022г.	1 010 000	-	505 000	(1 515 000)	-	-	102 754	-	-	
в том числе:												
Займы выданные	5306	за 2023г.	-	-	4 321 971	-	-	-	202 419	4 321 971	(4 321 971)	
	5316	за 2022г.	1 010 000	-	505 000	(1 515 000)	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	6 245 336	(5 738 201)	4 321 971	(4 321 971)	4 321 971	-	202 419	6 245 336	(5 738 111)	
	5310	за 2022г.	7 760 336	(5 816 108)	505 000	(2 020 000)	-	-	563 924	6 245 336	(5 738 201)	

## 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:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	-	-	-



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода					
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости	
Запасы - всего	5400 5420	за 2023г. за 2022г.	15 793 201 10 196 669	(263 731) (202 137)	15 529 470 9 994 532	21 536 671 19 019 484	(18 462 929) (13 422 952)	(29 160) -	(61 594)	X X	18 866 943 15 793 201	(292 891) (263 731)	18 574 052 15 529 470	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2023г. за 2022г.	15 115 2 446	(8 366) (1 611)	6 749 835	41 531 63 307	(43 632) (50 638)	6 546 -	(6 755)	-	-	13 014 15 115	(1 820) (8 366)	11 194 6 749
Готовая продукция	5402	за 2023г.	770 926	(29 388)	741 538	8 339 668	(317 559)	(60 363)	-	(7 518 421)	1 274 614	(89 751)	1 184 863	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	1 030 143	(79 889)	950 254	1 280 792	(405 509)	-	50 501	(1 134 500)	770 926	(29 388)	741 538	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2023г. за 2022г.	200 204 212 428	(18 178) (39 009)	182 026 173 419	2 146 565 114 570	(1 516 792) (518 132)	(28 339) -	20 831	389 192 7 424 128	924 290 200 204	(46 517) (18 178)	877 773 182 026	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	968 426	(207 799)	760 627	97 248	(2 224 842)	52 996	(126 171)	745 308	968 426	(207 799)	760 627	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	439 615	(81 628)	357 987	10 884 535	(14 351 577)	-	-	-	10 368 606	-	10 368 606	
Авансы выданные на приобретение запасов	5407 5427	за 2023г. за 2022г.	8 510 494 2 882	- -	8 510 494 1 543	17 431 194 9 782	(12 106 040) (8 527)	- -	- -	- -	13 835 648 4 137	- -	13 835 648 2 882	

## 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	76 006	-	-
в том числе:	5445			
Товары для перепродажи	5446	9 150	-	-
Товары отгруженные	5447	66 856	-	-



Руководитель  
 Константин Юрий  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**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	поступление					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитающиеся 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						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 172 631	(1 117 939)	-	202 419	(1 436)	-	-	-	(54 692)	-	-	-	-	-	1 318 922	(1 318 922)
	5521	за 2022г.	657 314	(657 314)	54 692	461 170	(545)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 172 631	(1 117 939)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	54 692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54 692	-
	5522	за 2022г.	-	-	54 692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	1 117 939	(1 117 939)	-	202 419	(1 436)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 318 922	(1 318 922)
	5523	за 2022г.	657 314	(657 314)	-	461 170	(545)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 117 939	(1 117 939)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	23 367 981	(145 588)	37 141 468	85 285	(37 623 744)	(251)	-	-	-	-	-	-	-	-	22 736 935	(136 213)
	5530	за 2022г.	24 400 455	(146 646)	27 012 990	468 737	(29 011 252)	(729)	-	-	-	-	-	-	-	-	23 367 981	(145 588)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	130 054	(738)	7 570 524	-	(7 393 753)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	361 507	(3 578)
	5531	за 2022г.	93 419	(888)	1 649 208	-	(1 611 843)	(685)	-	-	-	-	-	-	-	-	130 054	(738)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	4 122 788	(3 541)	10 036 422	-	(9 658 305)	(241)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 492 635	(13 328)
	5532	за 2022г.	2 970 521	(9 305)	9 240 061	-	(8 081 581)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 122 788	(3 541)
Прочая	5513	за 2023г.	812 025	(141 309)	2 041 890	-	(2 279 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	572 990	(119 307)
	5533	за 2022г.	412 957	(136 453)	1 120 632	-	(773 827)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	812 025	(141 309)
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	452 793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482 793	-
	5534	за 2022г.	891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5515	за 2023г.	1 303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 303	-
	5535	за 2022г.	1 303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	5516	за 2023г.	128	-	2 997	-	(2 975)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275	-
	5536	за 2022г.	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	5517	за 2023г.	66	-	8 594	-	(8 510)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	-
	5537	за 2022г.	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5518	за 2023г.	1	-	31 248	-	(261)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 988	-
	5538	за 2022г.	192 985	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Непредъявленная к оплате начисленная выручка	5519	за 2023г.	17 848 280	-	15 795 870	-	(17 717 317)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 926 833	-
	5539	за 2022г.	20 712 959	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 848 280	-
Расчеты по причитающимся процентам	5543	за 2023г.	543	-	85 285	-	(76 800)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 027	-
	5546	за 2022г.	14 946	-	-	-	(486 429)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543	-
Прочие оборотные активы	5500	за 2023г.	24 540 612	(1 263 527)	37 141 468	287 704	(37 625 180)	(251)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 055 857	(1 455 135)
	5520	за 2022г.	25 057 769	(803 960)	27 067 682	929 907	(29 011 797)	(729)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 540 612	(1 263 527)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	1 455 242	107	1 398 564	135 036	803 960	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 685	107	738	-	888	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	13 328	-	138 577	135 036	9 305	-
прочая	5543	1 438 229	-	1 259 249	-	793 767	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	перевод из долгосрочную задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	3 047 391	386 231	170 076	(169 211)	(1 789 352)	(1 789 352)	-	-	42 674	1 687 809	
	5571	за 2022г.	10 874 787	1 997 213	175 185	(182 209)	(9 672 850)	(9 672 850)	-	-	-	3 047 391	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	1 734 364	125 311	81 456	(2 097)	(1 734 364)	(1 734 364)	-	-	-	204 670	
	5572	за 2022г.	9 655 277	1 740 384	88 777	(91 797)	(9 655 277)	(9 655 277)	-	-	-	1 734 364	
займы	5553	за 2023г.	917 332	-	88 620	(25 000)	-	-	-	-	-	980 952	
	5573	за 2022г.	827 924	-	89 408	-	-	-	-	-	-	917 332	
прочая	5554	за 2023г.	56 437	68 970	-	(19 605)	(54 988)	(54 988)	-	-	42 674	93 488	
	5574	за 2022г.	56 437	56 437	-	-	-	-	-	-	-	56 437	
Расчеты по облигациям	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Обязательства перед участниками долевого строительства	5556	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Арендные обязательства	5557	за 2023г.	339 258	191 950	-	(122 509)	-	-	-	X	X	408 699	
	5577	за 2022г.	391 586	55 657	-	(90 412)	(17 573)	(17 573)	X	X	-	339 258	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	26 829 581	57 368 329	491 221	(55 951 943)	1 789 352	(463 656)	132 486	132 486	454 116	30 195 348	
	5580	за 2022г.	23 850 612	41 564 790	705 607	(49 405 562)	9 672 850	43 664	(59)	43 664	-	26 829 581	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 372 685	18 896 443	-	(20 188 250)	(22)	(22)	-	-	-	2 080 856	
	5581	за 2022г.	2 335 380	19 178 473	17	(18 141 126)	(59)	(59)	-	-	-	3 372 685	
авансы полученные	5562	за 2023г.	659 739	13 849 699	-	(7 130 545)	-	54 988	-	-	128 377	7 562 258	
	5582	за 2022г.	739 287	2 197 904	-	(2 277 410)	-	(42)	-	(42)	-	659 739	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	12 912	4 277 564	-	(3 175 508)	-	(452 793)	-	(452 793)	3 960	666 135	
	5583	за 2022г.	114 620	1 626 814	1	(2 180 425)	-	(691)	-	(691)	452 793	12 912	
кредиты	5564	за 2023г.	21 674 079	13 926 928	491 220	(21 725 746)	-	1 734 364	-	-	-	16 100 845	
	5584	за 2022г.	14 783 141	13 269 348	705 588	(16 739 275)	-	9 655 277	-	-	-	21 674 079	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	261 777	115 429	-	(229 844)	-	(9 560)	-	(9 560)	-	137 802	
	5586	за 2022г.	14 196	243 164	-	(41 476)	-	45 893	-	45 893	-	261 777	
Расчеты по облигациям	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	

Расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2023г.	18 446	1 056 606	-	(1 054 040)	-	-	X	X	21 012
	5588	за 2022г.	15 937	1 068 671	-	(1 066 162)	-	-	X	X	18 446
Расчеты с подотчетными лицами	5569	за 2023г.	73	3 738	-	(3 847)	-	-	X	X	89
	5589	за 2022г.	168	4 870	-	(4 989)	-	-	X	X	73
Расчеты с персоналом по прочим операциям		за 2023г.	27	4 904	-	(4 549)	-	-	X	X	382
		за 2022г.	161	1 399	-	(1 537)	-	-	X	X	27
Расчеты с участниками по выплате доходов		за 2023г.	800 000	1 345 000	-	(2 145 000)	-	-	X	X	-
		за 2022г.		3 517 754	-	(2 717 754)	-	-	X	X	800 000
Расчеты с участниками долевого строительства		за 2023г.	1 511	3 612 664	-	(1 511)	-	-	X	X	3 612 664
		за 2022г.	1 702	1 511	-	(1 702)	-	-	X	X	1 511
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		за 2023г.	10 759	267 657	1	(263 833)	-	-	X	X	13 305
		за 2022г.	28 891	253 710	1	(271 843)	-	-	X	X	10 759
Обязательства перед участниками долевого строительства		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
		за 2022г.	5 817 128	144 735	-	(5 961 863)	-	-	X	X	-
Арендные обязательства		за 2023г.	17 573	11 697	-	(29 270)	-	-	X	X	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	17 573
Итого	5550	за 2023г.	29 876 972	57 754 560	661 297	(56 121 154)	(22)	X	(463 656)	175 160	31 883 157
	5570	за 2022г.	34 725 399	43 562 003	880 792	(49 587 771)	(59)	X	43 664	454 116	29 876 972

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	6590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	6591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	6592	-	-	-
прочая задолженность	6593	-	-	-
	6594	-	-	-



**Константинов Юрий  
 Викторович**  
 (расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 мая 2024

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 449 198	11 160 185
Расходы на оплату труда	5620	974 915	946 870
Отчисления на социальные нужды	5630	245 904	224 513
Амортизация	5640	126 214	102 928
Прочие затраты	5650	9 378 064	4 789 167
Итого по элементам	5660	12 174 295	17 223 663
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(443 325)	(5 451 562)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	3 467 042	183 592
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	15 198 012	11 955 693

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



**Константинов Юрий  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

**Директор**  
(подпись)

29 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	525 487	3 837 455	(1 681 746)	(211 995)	2 469 201
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	42 414	83 869	(96 379)	(6 729)	23 175
Резерв по благоустройству	5702	-	-	-	-	-
Резерв на присоединения, отделку МОП и прочие работы	5703	419 492	3 229 134	(1 568 767)	(36 902)	2 042 957
Оценочное обязательство по судебным искам	5704	63 581	524 452	(16 600)	(168 364)	403 069



Константинов Юрий  
Викторович  
(расшифровка подписи)

ДИРЕКТОР  
И. КОВТОДИТЕЛЬ  
(подпись)

29 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	144 593	391 153	535 897
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	116 436	283 093	409 783
Поручительства	5802	26 475	32 208	-
Страховые полисы	5803	28 157	108 060	126 114
Выданные - всего	5810	51 364 941	66 325 881	54 893 177
в том числе:				
Поручительства	5811	-	-	-
Залог прав	5812	34 855 613	41 216 830	25 535 351
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5813	15 981 538	24 325 975	29 235 579
Залог объектов недвижимости	5814	517 790	783 076	122 247



**Константинов Юрий Викторович**  
 (расшифровка подписи)

**Руководитель**  
 (подпись)

29 марта 2024 г.

# ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (далее, «Общество») за 2023 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

## I. Общие сведения

**Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик»** (сокращенное фирменное наименование – ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик») зарегистрировано МИ ФНС РФ № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154770. Регистрация производилась на основании Федерального закона № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. и Протокола №1 общего собрания учредителей Общества от 22.11.2006 г.

В соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» от 08.08.2001 г., в Единый государственный реестр юридических лиц 12.12.2006 г. внесена запись об ООО «Главстрой-СПб» за основным государственным регистрационным номером 1069847534360.

В апреле 2022 г. Единственным Участником Общества (Решение № 14 от 11.04.2022 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №12). Редакция №12 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 18.04.2022 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 18.04.2022 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2227801145306.

### Место нахождения Общества

Место нахождения Общества и хранения документов: **Россия, 199034, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А, помещ. 2-Н, ком. 65.**

Общество по адресу места нахождения стоит на учете в Межрайонной ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154771, ИНН 7839347260, КПП 780101001, дата постановки на учет 06.06.2008 г.

В мае 2022 года внесена запись об уточнении юридического адреса за государственным регистрационным номером 2227801480630 от 23.05.2022.

В 2011 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 199106, Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., дом 86, офис 434-449. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 01.12.2011 г. № 1460215. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 01.12.2011 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу (код 7801). Присвоен КПП 780145001.

В 2013 г. по месту нахождения офисов продаж созданы следующие обособленные подразделения Общества:

- по адресу: 194362, Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Федора Абрамова, 8. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №3361546. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №17 по Санкт-Петербургу (код 7802). Присвоен КПП 780245002.

- по адресу: 198095, Санкт-Петербург, ул. Шакина, участок 1. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №1371180. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №8 по Санкт-Петербургу (код 7839). Присвоен КПП 783945001.

- по адресу: 197229, Санкт-Петербург, ул. 3-я Конная Лахта, уч. 2 (у дома 45). Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 09.09.2013 №3137944. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445001.

В декабре 2015г. был зарегистрирован филиал в Московской области, г. Железнодорожный. Уведомление о постановлении на учет № 264543976 от 29.12.2015г.

В 2018 г. по месту нахождения офиса продаж создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 4, литер А. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 06.09.2018 г. № 473728531. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 23.08.2018 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445002.

В 2019 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 123022, Москва, Рочдельская ул., дом 30. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 27.02.2019 г. № 499856644. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 01.02.2019 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – ИФНС России № 3 по г. Москве (код 7703). Присвоен КПП 770345001. В сентябре 2021 года обособленное подразделение закрыто. Дата снятия с учета – 06.09.2021г.

В 2021 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 125009, Москва, Тверская ул., дом 6, стр. II. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 10.09.2021 г. № 617912484. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 02.08.2021 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – ИФНС России № 10 по г. Москве (код 7710). Присвоен КПП 771045001.



## Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2023г. составляет 1 500 000 000 руб. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей участников.

Доли в Уставном капитале оплачены полностью.

Участники Общества

№п/п	Данные об Участнике	Размер доли (%)	Номинальная стоимость (руб.)
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-Инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: Российская Федерация, 119992, г. Москва, Пречистенская наб., д.45/1	100	1 500 000 000

В 2023 г. изменений в составе участников Общества не происходило.

## Добавочный капитал

На основании Решения единственного участника № 98 от 21.09.2023 г. принято решение о внесении вклада в имущество Общества денежными средствами в сумме 976 856 тыс. руб. частями не позднее 19.09.2024 г. 22.09.2023 г. на расчетный счет Общества поступил первый платеж в размере 25 000 тыс. руб.

## Аудитор Общества

В Обществе проводится обязательный аудит деятельности в соответствии с требованиями статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ от 30.12.2008 г.

На основании Решения Единственного Участника Общества аудитором деятельности Общества за 2023г. является ООО «АКФ ПромСтройФинанс» ИНН 9701097597, ОГРН 5177746386516.

ООО «АКФ ПромСтройФинанс» создано путем реорганизации в форме преобразования, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 26.12.2017 г., правопреемником организации является ЗАО «АКФ ПромСтройФинанс» (ОГРН 1027739052758).

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов ассоциации «Содружество» (основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11806001886).

## Саморегулирование

В целях соблюдения требований норм Градостроительного кодекса РФ ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», регистрационный номер 487 от 24.12.2009, Саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков», регистрационный номер 884 от 12.09.2019 и Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение изыскателей», регистрационный номер 264 от 30.09.2019.

## Реестр

В связи с тем, что Общество не является акционерным, реестр не ведется.

## Органы Управления Общества

Органами управления Общества являются:

1. Общее Собрание Участников Общества;
2. Совет Директоров Общества;
3. Генеральный Директор Общества

Согласно Уставу Общества, высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. При принятии решений на общем собрании участников ООО «Главстрой-Инвест» имеет 100% голосов.

В Обществе сформирован Совет директоров. Согласно Уставу Общества, Совет Директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом Общества и Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

На 31.12.2023г. в Обществе действует Совет директоров в составе 6 человек.

Лица, являвшиеся членами Совета директоров Общества в 2023г., не являлись участниками Общества в указанный период.

В период с 01.01.2023г. по 03.04.2023г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор Лелин Александр Николаевич, избранный на основании Протокола № 2 Внеочередного Общего Собрания Участников Общества от 18.01.2017г., переизбранный на основании решения единственного участника № 58 от 17.01.2020г в связи с истечением срока полномочий. Переизбранный на основании решения единственного участника №60 от 20.01.2023 в связи с истечением срока полномочий.

Лелин Александр Николаевич долей в уставном капитале Общества в 2023 г. не имел.

В период с 04.04.2023г. по 31.12.2023г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор Константинов Юрий Викторович, избранный на основании Решения единственного участника № 74 от 31.03.2023 г.

Константинов Юрий Викторович долей в уставном капитале Общества в 2023 г. не имел.

## Основные направления деятельности Общества

Приоритетным направлением деятельности Общества в 2023 г. являлась реализация крупных инвестиционных проектов в области возведения многоквартирных жилых домов квартальной застройки, а также строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории Санкт-Петербурга и Московской области. К сфере деятельности Общества относился широкий спектр работ и услуг, в том числе девелопмент, проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация жилых и нежилых зданий и сооружений.

В 2023 г. Общество вело реализацию следующих проектов:

- 1) **проект жилищного строительства «Северная долина»** на основании Постановлений Правительства Санкт-Петербурга № 1647 от 28.12.2006 г., № 405 № 10.04.2007

г., № 428 от 18.06.2013 г., Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 02/ЗК-06715 от 25.06.2007 г. с КИО (КУГИ) Санкт-Петербурга.

В 2023 году закончено строительство:

- объектов I этапа 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина» (корпуса 1, 2) жилые дома. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-27-2023;
- объекта квартала 13 проекта «Северная Долина»: Поликлиника для детей с отделением скорой помощи на 384 посещения в смену. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-25-2023
- объекта квартала 13 проекта «Северная Долина»: Поликлиника для взрослых с женской консультацией и отделением скорой помощи на 960 посещений в смену. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-26-2023
- объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: ул. Меркурьева на участке от Толубеевского проезда до пр. Энгельса. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-22-2023;
- объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: Ул. Меркурьева от улицы Ф. Абрамова до Толубеевского проезда. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-29-2023;
- объекта квартала 21 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 47. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-24-2023;
- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Общеобразовательная школа на 825 учащихся - корпус 24. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-03-13-2023.

В 2023/2024 году продолжается строительство:

- объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: Толубеевский проезд - 3 этап (от ул. Михаила Дудина до ул. Николая Рубцова). Разрешение на строительство №78-003-0544-2022, выданное Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
- объектов III этапа 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина» (корпус 15) наземные автостоянки закрытого типа на 499 м/м, (корпуса 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28) жилые дома. Разрешение на строительство №78-003-0392.1-2017;
- объекта квартала 21 проекта «Северная Долина»: Общеобразовательная школа на 1750 учащихся – корпус 48 (49). Разрешение на строительство № 78-003-0528-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

В 2023 году завершено проектирование:

- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 23. Получено разрешение на строительство 25.05.2023, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: общеобразовательная школа на 550 мест – корпус 25. Получено разрешение на строительство 06.12.2023, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: общеобразовательная школа на 825 мест – корпус 26. Получено разрешение на строительство 21.09.2023, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

В 2023 году начато строительство:

- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 21.

- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 23. Получено разрешение на строительство 25.05.2023, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

- объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: общеобразовательная школа на 550 мест – корпус 25. Получено разрешение на строительство 06.12.2023, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2) **проект жилищного строительства «Юнтолово»** на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 1646 от 28.12.2006 г. и Договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г. с КУГИ Санкт-Петербурга.

В 2023 г. завершено строительство двух многоэтажных отдельно стоящих наземных закрытых автостоянок (корпус 2 на 496 м/м и корпуса 4 на 496 м/м). Получены разрешения на ввод в эксплуатацию № 78-15-14-2023 от 25.04.2023 г. и № 78-15-15-2023 от 25.04.2023 г.

В 2023 г. завершено строительство объектов 4-го квартала (жилые корпуса 1,3,5,7,8,9,10,11,12) жилого комплекса «Юнтолово». В отношении всех жилых корпусов получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-15-05-2023 от 15.02.2023 г.

В 2023 г. продолжаются работы по строительству корпусов 3 и 4 (этап 1.1.) 35-го квартала жилого комплекса «Юнтолово» в соответствии с разрешением на строительство № 78-003-0510-2021 от 07.06.2021 г.

В 2023 г. начаты работы по строительству корпусов 5 и 6 (этап 1.2.) 35-го квартала жилого комплекса «Юнтолово» в соответствии с разрешением на строительство № 78-003-0510-2021 от 07.06.2021 г.

В 2023 г. начаты работы по строительству Многоэтажной отдельно стоящей наземной закрытой автостоянки этап 2 корпус 10 Квартал 35, в соответствии с разрешением на строительство № 78-015-0774-2022, выданным службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 16 апреля 2022 г.

В 2023 г. завершено строительство общеобразовательной школы на 825 учащихся – корпус 13 в квартале 4. Получено разрешение на ввод № 78-15-32-2023 от 10.11.2023 г.

В 2023 г. завершено строительство дошкольной образовательной организация (ДОО) на 200 мест – корпус 6 в квартале 4. Получено разрешение на ввод № 78-15-34-2023 от 27.11.2023 г.

В 2023 г. по объекту «Жилой комплекс с объектами обслуживания населения «Юнтолово». Квартал 34. Этап 1. Жилые дома – корп. 1, 2, 3, 4, 5. Жилые дома со встроенными помещениями – корпуса 7, 8, 9. Этап 2. Жилой дом со встроенными помещениями – корп. 10. Жилые дома – корпуса 12, 14, 15, 16, 17» в квартале 34 выполнялись работы по согласованию материалов архитектурно-градостроительного потенциала территории (АГПТ) в рамках работы Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга.

В 2023 завершено проектирование объекта «жилой комплекс с объектами обслуживания населения. Район «Юнтолово». Этап 3. Гипермаркет – Корпус 6» в квартале 1. Получено разрешение на строительство № 78-015-0818-2023 от 27.04.2023 г.

В 2023 г. начаты работы по строительству Поликлиники для взрослых и детей на 588 пос. в смену в квартале 35 в соответствии с разрешением на строительство № 78-015-0730-2021 от 15.02.2021 г.

В 2023 г. начаты работы по строительству Дошкольной образовательной организации на 200 мест в квартале 35 в соответствии с разрешением на строительство № 78-015-0744-2021 от 30.04.2021 г.

В 2023 г. начато строительство объекта благоустройства - территории общего пользования ТОП Ю4 (между 5-ой и 6-ой очередью строительства).

3) **Проект «Столичный»** - проект комплексного освоения территории строительство многоэтажного и среднеэтажного жилья, рассчитанный для проживания более 18 тысяч семей, проект ориентирован на создание современного и комфортабельного жилья эконом класса в экологически благоприятном районе городского округа Балашиха Московской области.

Реализуется на территории 66,8 Га, сроки реализации проекта - 2012 – 2025 г., предполагает строительство более 495 тыс. кв. м жилья, а также объектов торговой, развлекательной и социальной, бытовой и культурной инфраструктуры.

В 2023 году завершены строительством и введены в эксплуатацию:

- 17-ти этажный 8-секционный жилой дом № 23 Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 13.10.2013 за № RU50-50-25184-2023.

- Гараж-стоянка на 300 машино-мест. Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 12.01.2023 за № RU50-50-23173-2023.

- Детское дошкольное учреждение на 220 мест без бассейна. Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 11.04.2023 за № RU50-50-23706-2023.

По состоянию на 31.12.2023 г. в отчетном периоде реализовано 1 078 объектов недвижимости (квартиры).

#### **Выпуск облигаций**

В 2023 году Общество не выпускало и не размещало облигации.

#### **Выпуск векселей**

С момента регистрации в качестве юридического лица до настоящего времени Общество не выпускало векселей.

#### **Планы будущей деятельности Общества**

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» планирует продолжать реализацию крупных инвестиционных проектов в области возведения зданий жилищного, социального и общественного назначения на территории Санкт-Петербурга. В 2023 году планируется дальнейшее строительство объектов «Северная Долина», «Юнтолово».

Общество не планирует изменение профиля деятельности.

В 2023 г. Общество и, реализуемые им проекты, неоднократно становились номинантами и победителями престижных конкурсов. ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» - один из лидеров отрасли; удостоенный высоких профессиональных наград:

- Премия «Строитель года 2.0» - Жилой комплекс «Юнтолово» - победитель в номинации «Лучший проект комплексного освоения территории 2.0».
- PROESTATE & TOBY Awards - Гребной клуб «Причал'Ю» - победитель в номинации: «Общественные, рекреационные, креативные пространства».
- Конкурс «Признание и влияние» от издания «Фонтанка» - «Главстрой Санкт-Петербург» стал победителем в номинации «Работодатель года».
- Премия в сфере недвижимости «ГРАД ПЕТРА AWARDS» от издания «Комсомольская правда»:
  - Гребной клуб «Причал'Ю» дважды стал победителем в номинации «Современная история. Преображение Града Петра», «Арт-Град» как по результатам народного голосования, так и по решению экспертного совета.
  - Квартал комфорт-класса ЖК «Северная долина» стал победителем в номинации «Петровская слобода. Комфорт» по результатам народного голосования.
- Премия в сфере недвижимости «КАИССА 2023» - «Главстрой Санкт-Петербург» стал победителем в номинации «Лучшая компания на рынке продаж строящегося жилья» (строительная компания).
- Премия «Проект года» издания «Деловой Петербург» - Награда за Проект года в области строительства социальной инфраструктуры.
- Конкурс «ТОП ЖК» - ЖК «Юнтолово» - победитель в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в г. Санкт-Петербурге, доступное жилье».
- Конкурс «Лидер строительного качества» - Дипломы первой степени:
  - «Лучший социальный объект» - школа на 1750 мест в ЖК «Северная долина»
  - «Лучший проект жилищного строительства комфорт-класса» - парк - квартал «Юнтолово».
- Конкурс «ТОП ЖК» - ЖК «Юнтолово» - финалист в номинации «Лучший проект в Российской Федерации, масштабная застройка свободных территорий».
- Премия «АиФ-City. Статус» от издания «Аргументы и факты» - «Главстрой Санкт-Петербург» - лауреат второй степени в номинации «Строительство».
- Конкурс «Доверие потребителя-2023» - Финалисты сразу в трех номинациях:
  - «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса в Санкт-Петербурге» - Квартал комфорт-класса ЖК «Северная долина» – номинация
  - «Строительная компания, пользующаяся наибольшим доверием потребителей на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области» - «Главстрой Санкт-Петербург»
  - «Лучшая управляющая компания в Санкт-Петербурге и Ленинградской области» - управляющая компания «Эксплуатация ГС-СПб»
- Рекорды рынка недвижимости - Финалист в номинации «Хит продаж» - ЖК «Северная долина».

#### **Допущение непрерывности деятельности**

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением норм правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение своих сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

## II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена на основе Положений учетной политики, утвержденной 28.12.2021 года.

### 1. Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из условий хозяйствования в 2023 году и заключенных договоров, во исполнении требований Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ (ред. от 04.11.2014г.) «О бухгалтерском учете»; Налогового кодекса РФ с учетом изменений и дополнений, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 09.12.1998г. № 60н; Приказа Минфина России от 29.07.1998г., утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

### 2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции.

Дебиторская и кредиторская задолженности, финансовые вложения в иностранной валюте, отражаются в учете и в бухгалтерской отчетности в рублях в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют.

Переоценка обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно. Если в договоре указан особый курс проведения платежей, переоценка задолженностей производится согласно условий договора.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте при пересчете отнесены на финансовые результаты как прочие доходы/расходы.

Курсы валют:

Валюта	на 31 декабря 2023 г., руб.	на 31 декабря 2022 г., руб.	на 31 декабря 2021 г., руб.
1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
1 Евро	99,1919	75,6553	84,0695

### 3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Предприятие ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по задолженности и по выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».



Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

#### 4. Нематериальные активы

Первоначальная стоимость определяется в соответствии с требованиями ПБУ 14/2007.

#### 5. Основные средства

Учет основных средств с 2022 года ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, на балансовом счете 01 «Основные средства».

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление.

Организация не производит *переоценку* объектов основных средств.

*Амортизация* объектов основных средств начисляется линейным способом по группам, установленных постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

Компания не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Порядок применения ФСБУ 6/2020 альтернативный, с 2022 года.

Компания не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2021 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2021 года.

#### 6. Учет аренды

Компания применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год перспективно.

По каждому договору аренды единовременно признается на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Применена ставка 12,5%

Компания не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется настоящий Стандарт.

## 7. Порядок учета затрат на капитальное строительство

В связи с изменениями в закон 214-ФЗ, связанными с запретом на привлечение денежных средств дольщиков на расчетные счета застройщика и началом работы через счета эскроу, в 2019 году внесены изменения в учетную политику Общества в части учета затрат на капитальное строительство

Под затратами на капитальное строительство понимаются затраты, связанные с осуществлением:

- капитального строительства в форме нового строительства – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- капитального строительства в форме реконструкции, которая приводит к изменению параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**Инвентарная стоимость** строительства объекта складывается из капитальных затрат по его возведению: стоимости проектно-изыскательских работ и СМР, внутренних систем и инженерного оборудования, подводки к наружным сетям водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения и т.д., приобретению оборудования, работы по монтажу оборудования, благоустройству и озеленению прилегающей территории, прочие капитальные затраты, затрат, связанных с вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору, суммы расходов на содержание застройщика.

**Прямые** расходы объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, учитываются на счете 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

**Прямые** расходы прочих объектов, учитываются на счете 08.33.1 «Капитальное строительство» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отдельных периодов до ввода объекта в эксплуатацию или полного производства соответствующих работ и затрат.

**Прямые расходы** каждого проекта подразделяются на следующие группы:

- Прямые расходы объектов строительства
- Прямые расходы очереди (общие для нескольких объектов)
- Прямые расходы квартала застройки (общие для нескольких очередей)
- Прямые расходы проекта (общие для всего проекта)
- Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства

**Расходы, общие для нескольких объектов, очередей и всего проекта** списываются со счетов учета общих расходов на стоимость объектов строительства в периоде определения финансового результата по объектам в части, относящейся к таким объектам.

**Инвентарная стоимость** законченного объекта строительства формируется из:

- расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов корпуса;
- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов очереди (пропорционально застраиваемой площади);
- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов квартала (пропорционально застраиваемой площади);
- общепроектных расходов (пропорционально застраиваемой площади).

**Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства не ведутся через счета эскроу:**

Прямые расходы, собранные на счете 08.33 по возведению объекта, завершеного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом капитализированного НДС, отраженного на счете 19.33.1 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС), распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства.

**Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу:**

Прямые расходы, собранные на счете 20.30 по возведению объекта, завершеного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом НДС, отраженного на счете 19.33.0 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства», собранные на счете 20.30 (с учетом НДС), распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства.

Плата за право заключения договора аренды земельных участков учитывается на счете 08.33 «Вложения во внеоборотные активы» или 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в течение срока основного договора аренды земельного участка как затраты на строительство в стоимости строящегося здания.

Затраты на приобретение права аренды земельного участка признаются в бухгалтерском учете долгосрочными инвестициями и относятся на увеличение фактических затрат по строительству объекта и формируют инвентарную стоимость построенного объекта.

## 8. Инвестиционная деятельность

Инвестиционная деятельность общества обусловлена наличием договоров аренды земельных участков по следующим объектам:

- *проект «Северная Долина»*
- *проект «Юнтолово»*
- *проект «Столичный».*

В процессе строительства Общество выступает в качестве *застройщика*.

Инвестиционная деятельность по объектам «Столичный» в 2023 году осуществляется с привлечением на специальные расчетные счета денежных средств дольщиков согласно Федерального Закона от 30.12.2004 г № 214-ФЗ по разрешениям на строительство полученным до 1 июля 2018 г. и на счета эскроу для объектов «Северная Долина», «Юнтолово» по которым разрешение на строительство получено после 1 июля 2018г.

Согласно **Закона №214-ФЗ** денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**Цена договора долевого участия** по объектам, строящимся по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018г, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Предусмотренные **Законом №214-ФЗ** ограничения в

части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, *расходуются Застройщиком по своему усмотрению.*

В договорах долевого участия по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018г, либо не получено заключение о степени готовности объектов, вознаграждение застройщика не выделяется, строительство объектов ведется за счет привлечения целевого кредита.

Застройщик ведет отдельный учет доходов, полученных в рамках целевого финансирования и расходов, произведенных в рамках целевого финансирования.

**Расходы Застройщика** на:

- оплату общих административно-хозяйственных расходов;
- оплату рекламы, агентских расходов;
- коммерческих расходов;
- оплату процентов по займам и кредитам;
- оплату расходов по устранению недоделок, повреждений, выявленных после ввода объекта в эксплуатацию;

оплачиваются из денежных средств Застройщика полученных в том числе в оплату услуг застройщика, либо за счет целевого кредита в доле, относящейся к инвестируемым объектам.

## 9. Финансовые вложения

Все инвестиции и финансовые активы независимо от срока размещения средств отражаются на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения оцениваются в учете в сумме фактических затрат, понесенных инвестором. Учет и списание инвестиций и финансовых активов производится по каждой единице актива. Финансовые вложения, по которым может быть определена текущая рыночная стоимость, отражаются в учете на конец года по текущей рыночной цене.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений при условии появления признаков обесценения финансовых вложений.

## 10. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Обществом ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг. В составе материально-производственных запасов учитываются также средства труда (инвентарь и хозяйственные принадлежности), срок полезного использования не превышает 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление.

## 11. Незавершенное производство

Незавершенное производство отражается в учете по прямым статьям затрат. В соответствии с правилами, установленными п. 19 ПБУ 10/99, в бухгалтерском учете расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями, в соответствии с принципом соответствия доходов и расходов. Если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, то расходы признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами. В целях формирования достоверного финансового результата в каждом отчетном периоде себестоимость услуг списывается на финансовый результат в случае получения выручки по номенклатурной группе формирования затрат. В случае отсутствия выручки по номенклатурной группе себестоимость услуг формирует остатки незавершенного производства.

Для объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, расходы, накопленные по счету 20.30 на последний день месяца, списываются ежемесячно по объекту накопительным итогом в пропорции проданной площади по договорам долевого участия к общей продаваемой площади объекта в корреспонденции Дт 90.02.1 Кт 20.39

## 12. Готовая продукция и товары для продажи

Учет покупных товаров, предназначенных для перепродажи, ведется в соответствии с ФСБУ «Запасы», на балансовом счете 41 «Товары».

При реализации или ином выбытии их оценка производится по себестоимости единицы товаров.

Общество принимает к учету имущество, построенное в рамках инвестиционного проекта (жилые и нежилые помещения, машино-места в паркингах) и оставшееся в распоряжении Застройщика, как *готовую продукцию* с отражением на счете 43.

*На счете 43*, переведенное в разряд объектов недвижимости имущество, предназначенное для реализации, учитывается с момента завершения строительства до получения свидетельства о собственности на данное имущество.

На дату получения свидетельства о собственности объекты недвижимости как готовые к продаже переводятся *на счет 41*, на котором и учитываются до момента реализации.

## 13. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество ведет учет задолженности покупателей и заказчиков в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» отдельно по задолженности покупателей и полученным авансам.

В бухгалтерской отчетности расчеты с покупателями и заказчиками отражаются с учетом резерва по сомнительным долгам.

#### 14. Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества. Общество может формировать резервный капитал.

#### 15. Кредиты и займы полученные, проценты по долговым обязательствам

Предприятие учитывает *кредиты и займы*, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Порядок отнесения *начисленных процентов* по заемным средствам определяется целью привлечения кредита и займа:

- если цель кредита(займа) – приобретение или строительство основных средств, то начисленные проценты до того момента, как имущество оприходовано, завершено строительство включаются в:

- первоначальную стоимость основных средств (до того момента, как основное средство было отражено на счете 01 «Основные средства»),

- отражаются по дебету счета 08.3 «Строительство объектов основных средств» (работы, связанные со строительством основного средства уже начаты).

Если заемные средства не предназначены для приобретения или создания основных средств, то начисленные проценты по таким заемным средствам включаются в прочие расходы и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Если же проценты начислены после того как имущество оприходовано:

- вся сумма начисленных процентов включается в прочие расходы и учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для целей налогового учета расходы в виде процентов по долговым обязательствам (кредитам, займам) включаются согласно пп.2 п.1 ст.265 НК РФ с в состав внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных ст.269 Налогового Кодекса.

#### 16. Резервы

В 2023 году Общество создавало оценочные резервы.

Согласно Приказу Минфина от 24.12.2010 №186н «О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету», и внесенных изменений в Положение по ведению бухгалтерского учета с 2011 года Компания отражает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы согласно требованиям ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», путем создания следующих резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений;

- резерв на предстоящих расходах на достройку в т.ч. на работы по благоустройству, на работы по подключению к инженерным сетям, работы МОП и прочие.
- оценочные обязательства по судебным расходам.

## 17. Признание доходов

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н (в редакции от 27.11.2020г.), доходом от обычных видов деятельности для целей бухгалтерского учета является выручка, которую организация получает регулярно, систематически, занимаясь основными видами деятельности, включая доходы от сдачи в аренду (субаренду). Полученные доходы отражаются на счете 90 «Продажи».

Организация, являясь застройщиком, привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости согласно Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Полученные от инвесторов (физических лиц и юридических лиц) денежные средства по договорам долевого участия признаются в части, определенной по договору долевого участия доли на финансирование строительства, инвестиционными средствами и не являются доходами Компании, в части доли на финансирование вознаграждения застройщика авансовыми платежами и признается доходом Компании пропорционально сроку реализации договора.

В 2023 году в договорах долевого участия, расчеты по которым ведутся с использованием счетов эскроу, не выделяется вознаграждение. Средства дольщиков по данным договорам для целей бухгалтерского учета не являются целевыми и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу». Для целей налогового учета средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу приравниваются к средствам целевого финансирования на основании изменений, внесенных в пп. 14 п.1 ст. 251 НК в редакции в ред. ФЗ от 09.11.2020 N 368-ФЗ применяющейся ретроспективно с 01.01.2020

Учет расчетов по инвестиционным средствам по долевого строительству ведется на следующих счетах бухгалтерского учета:

- заключение договора долевого строительства на счет 86 «Целевое поступление», в т. ч.:

86.33.2, Целевое финансирование по договорам (ДДУ)

86.33.4, Финансирование услуг заказчика-застройщика

86.33.6, Финансирование по ДДУ с использованием счетов эскроу

- расчеты с участниками по долевого строительству ведутся на счете 76.33, в т.ч.:

76.33.3, Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства(ДДУ)

76.33.5, Расчеты по финансированию услуг заказчика-застройщика (не облагаемое НДС)

76.33.6, Расчеты с дольщиками по ДДУ с использованием счетов эскроу

76.33.9, Прочие расчеты с дольщиками

По счету 76.33.9 отражаются переплаты участников долевого строительства, подлежащие возврату, а также расчеты по начисленным пеням за просрочку оплаты.

При составлении финансовой отчетности:



- дебетовое сальдо счета 76.33.3 отражается в составе оборотных активов по строке баланса «Расчеты с участниками долевого строительства»;
- кредитовое сальдо счета 86.33.2 отражается в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств (в зависимости от срока погашения) по строке баланса «Обязательства перед участниками долевого строительства»
- дебетовое сальдо счета 76.33.5 отражается в составе оборотных активов по строке баланса «Расчеты с покупателями и заказчиками»;
- кредитовое сальдо счета 86.33.4 отражается в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств (в зависимости от срока погашения) по строке баланса «Авансы полученные»;
- до даты раскрытия счетов эскроу по проекту дебетовое сальдо счета 76.33.6 сворачивается с кредитовым сальдо 86.33.6 и в финансовой отчетности не отражается.

**Выручка от постоянной части вознаграждения застройщика** признается ежемесячно по каждому объекту строительства по следующему алгоритму:

- в первый месяц реализации проекта – сумма вознаграждения застройщика, деленная на количество месяцев, оставшихся до передачи объекта инвестированию участнику долевого строительства согласно договора долевого участия;
- в последующие месяцы реализации проекта – сумма признанной выручки за предыдущий месяц увеличенная на сумму вознаграждения застройщика по договорам текущего месяца деленную на количество месяцев, оставшихся до ожидаемой даты передачи объекта инвестированию участнику долевого строительства;

Выручка от оказания услуг Застройщика отражается с использованием счета 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам", в корреспонденции со счетом 90.01.1 "Продажи".

При составлении финансовой отчетности дебетовое сальдо счета 46 указывается в строке баланса 12309 «Выполненные этапы по услугам застройщика».

Датой определения экономии средств, полученных на финансирование строительства Объекта и списания дебетового сальдо счета 46 по Объекту, Компания признает последний день месяца, в котором произошло завершение строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта (п.1 ст.8 Закона №214/ФЗ), и подписан хотя бы один акт на передачу объекта долевого строительства.

Формирование результата от деятельности Застройщика определяется после закрытия счетов 08.33.1 «Строительство объекта» с учетом счета 19.33.1 «НДС по капитальным вложениям по объекту» и счета 86.33.2 «Целевые поступления по объекту»;

**Выручка от реализации объектов строительства, строящимся по разрешениям на строительство полученным после 01.07.2018** и средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу, учитываются в следующем порядке:

ежемесячно нарастающим итогом в сумме заключенного договора долевого участия умноженную на процент инвестиционной готовности, определяемый как отношение сумм, накопленных на конец месяца по счетам 20.30 и 19.33.0 по объекты (с учетом распределяемых расходов) к планируемой инвестиционной стоимости объекта в корреспонденции счетов Дт.46.02 Кт 90.01.1, а также Дт 90.03 Кт 76.0Т (для нежилых помещений) в сумме заключенных договоров.

На дату передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи участнику долевого строительства формируются проводки в корреспонденции счетов Дт 62.01 Кт 46.02. а также Дт 76.0Т Кт 68.02 (для нежилых помещений и паркингов)

Средства дольщиков по данным договорам не являются целевыми в целях бухгалтерского учета и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В дату раскрытия счетов эскроу делается проводка Дт 51 Кт 76.33.6 в аналитике каждого договора по проекту.

Для целей налогового учета выручкой от реализации признается экономия этих средств, рассчитанная как разница между привлеченными на счета эскроу средствами по Объекту и расходами застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Датой определения экономии средств, полученных на финансирование строительства Объекта, Компания признает последний день месяца, в котором произошло завершение строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта (п.1 ст.8 Закона №214/ФЗ), и подписан хотя бы один акт на передачу объекта долевого строительства.

Прочие доходы, не носящие системный характер, отражаются на счете 91 «прочие доходы и расходы».

## 18. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

### III. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества

#### 1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2023 года, балансовая стоимость нематериальных активов составила 44 574 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 26 032 тыс. руб., 31 декабря 2021 г.: 7 419 тыс. руб).

Общество имеет восемь товарных знаков, учтенных в качестве нематериальных активов.

В НМА также отражены учредительские права на журнал «Северная Долина», аудиовизуальные произведения и т.д.

На забалансовом счете 012.НМ.А отражены нематериальные активы, полученные в пользование:

- товарный знак в сумме единоразового фиксированного платежа по лицензионному договору - 5 тыс. руб.
- лицензии и сертификаты на программное обеспечение и электронные версии отраслевых журналов на сумму – 26 906 тыс. руб.

Информация о нематериальных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 1.

#### 2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31 декабря 2023 года, балансовая стоимость основных средств составила 617 362 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 488 860 тыс. руб., 31 декабря 2021 г.: 548 715 тыс. руб.)

На 31.12.2023 г. арендованы следующие основные средства:

Земельные участки СД, общей площадью 1717721 м<sup>2</sup> (Договор № 02/ЗК-06715, ред. ДС от 07.03.23)

Земельные участки ЮНТОЛОВО, общей площадью 4046133 м<sup>2</sup> (Дог №00/ЗК-04244(17) ред. ДС 18.01.23)

Здание, общей площадью 2023,9 м<sup>2</sup>, СПб, наб. Л.Шмидта 5/16, литер А (Договор 01-А007139 от 26.12.07)

Земельный участок 1509м<sup>2</sup>, СПб, наб. Л.Шмидта, д. 5/16, литер А (Дог № 01/ЗК-05210)

Земельный участок АД, ул. Садовая, д. 28-30, К. 1, Множ.лица, договор №10/ЗД-01745 (ПЗ) от 03.10.2000г.

Часть Здания помещения 490,5 м<sup>2</sup> (офис Лахта-2; ком. 345,395,397,398,399,400,405,406) Оптиков, д.4к.2

Нежилые пом. 176,3м<sup>2</sup>, Средний пр.ВО, д.86, лит.А, Инженерный этаж, пом.21Н ком.68, пом. 17Н ком.133,18,129,130,131)

Нежилые помещения 287,07м<sup>2</sup>, Средний пр.ВО, д.86, лит.А (пом.15Н, пом.9Н, пом.17Н)

Нежилые пом. 43,1м2, Средний пр.ВО, д.86, лит.А, пом.18Н ком.53, 125

Часть Здания помещения 52,2 м2 по адресу СПб, Средний проспект, 86, л.А (№57, 58 БТИ №14Н, к.13,14)

Часть здания Лахта 2, пом 9-Н, ком 33 по дог № ЛАХ 2-15/2023 от20 03 2023

Часть Здания 1084,8 м2 (офис Лахта-2, 1 этаж, пом. 4-Н, ком. 1-5, 8-17, 24-25) - СПб, ул. Оптиков, д.4, к.3, лит.А

Нежилые пом. 61м2, Мск, Тверская, д.6, стр.2, пом.И ком.21,23,25

Часть комнаты №107 (нежил.пом. 8-Н) по адресу: СПб, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А (27 кв.м.)

Открытая площадка (часть ЗУ общ.площадью 17 357 кв.м., кад. №78:15:0008070:2)

Часть комнаты №107 (нежил.пом. 8-Н) по адресу: СПб, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А (92,4 кв.м.)

Часть нежилого помещения 8-Н, ком. 24-27 по адресу: СПб, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А (23,7 кв.м.)

Часть нежилого помещения 8-Н, ком.4-5-6 по адресу: СПб, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А (90,8кв.м.)

Земельный участок 50:50:0040210:80, пл. 4079 кв.м, по договору 6517

Земельный участок 50:50:0040210:81, пл. 70864 кв.м, по договору 6518

Земельный участок 50:50:0040211:11359, пл. 11355 кв.м, по договору 6392

Земельный участок 50:50:0040211:5213 по договору № 6459

Земельный участок 50:50:0040211:5214 по договору № 6471

Земельный участок 50:50:0040211:5216 по договору № 6462

Земельный участок 50:50:0040211:5217 по договору № 6469

Земельный участок 50:50:0040211:5226 по договору № 6465

Земельный участок 50:50:0040211:5229, пл. 557 кв.м, по договору 6466

Земельный участок 50:50:0040211:5230, пл. 557 кв.м, по договору 6467

Офисные помещения по адресу: г. Москва ул. Тверская д.6 стр.2

В качестве прав пользования активами приняты к учету следующие объекты:

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Здание, общей площадью 2023,9 м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 01-А007139 от 26.12.2007, срок аренды до 21.08.2056 г.	11 197	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	договора

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Земельный участок 1509м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга/ Договор № 01/ЗК-05210 от 20.10.2008 г., срок аренды до 21.08.2056 г.)	479	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельные участки под проект жилищного строительства «Северная Долина»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	6 829	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с выбытием части ЗУ и продлением срока договора аренды
Земельные участки под проект жилищного строительства «Юнтолово»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	23 421	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с выбытием части ЗУ и продлением срока договора аренды
Земельный участок под проект жилищного строительства «Юнтолово», временные дороги	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 17/ЗР-00602/2021 от 04.08.2021 г., срок аренды до 03.02.2023 г.	-	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок, СПб, ул. Садовая, д. 28-30, к. 1	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 10/ЗД-01745 (ПЗ) от 03.10.2000 г., срок аренды до 21.07.2047 г.	373	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Часть Здания площадью 1049,8 м2 (офис Лахта-2, 1 этаж, пом. 4-Н, ком. 1-5, 8-17, 24-25), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А	ООО Дорстройтрест-М / Договор № ЛАХ-2-08/2018 от 30.03.2018 г., срок аренды до 31.08.2023 г.	232	переменные арендные платежи договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	
Часть Здания площадью 35 м2 (офис Лахта-2, часть пом. 4-Н), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 3					
Часть Здания помещения 490,5 м2 (офис Лахта-2; ком. 345,395,397,398,399,400, 405,406) Оптиков, д.4к.2	ООО Дорстройтрест-М / Договор № ЛАХ-31/2018 от 15.06.2018, срок аренды до 31.08.2028 г.	2 125	переменные арендные платежи договором не включались в расчет права	улучшения предмета аренды не производились	

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
			пользования арендой		
Земельный участок 50:50:0040211:5229, пл. 557 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6466 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	16			
Земельный участок 50:50:0040211:5230, пл. 557 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6467 от 17.02.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	16	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040214:97, пл. 4609 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6504 от 11.02.2020 г. срок аренды до 18.01.2025	141	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040210:80, пл. 4079 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6517 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2025	176	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040210:81, пл. 70864 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6518 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2025	3 056	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:11359, пл. 11355 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6392 от 21.10.2019 г. срок аренды до 10.05.2025	794	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5213 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6459 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	40	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5216 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6462 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	16	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5223 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6464 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	83	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Земельный участок 50:50:0040211:5226 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6465 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	47	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5217 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6469 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	46	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5214 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6471 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	40	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	

По состоянию на 31 декабря 2023 года, балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности составила 881 880 тыс. руб. (31 декабря 2021г.: 803 664 тыс. руб., 31 декабря 2020г.: 571 6167 тыс. руб.).

В составе доходных вложений в материальные ценности отражены не только основные средства, предназначенные для сдачи в аренду, но и готовая продукция и товары, предназначенные для продажи, но временно сдаваемые в аренду.

На период сдачи машино-мест в аренду Общество переводит их на счет 03 «Доходные вложения» в бухгалтерском учете по стоимости, сформировавшейся на счете 43 (или 41) как доходные вложения и уплачивает налог на имущество (по стоимости, за вычетом износа).

В то же время, учитывая, что машино-места сдаются в аренду на срок менее 11 месяцев, с правом Общества расторгнуть договоры аренды досрочно, а также учитывая, что сданные машино-места не снимаются с продажи, ведется активный поиск покупателей, то при реализации таких машино-мест Общество переводит их на счет 41 по остаточной стоимости и учитывает реализацию товарного запаса.

На 31.12.2023 г. следующие основные средства находятся в аренде:

38-Н Помещение S-67,50 м2 (2корп. 4оч. 20кв. СД)

42-Н Помещение S-74,90 м2 (2корп. 4оч. 20кв. СД)

М/места проекта Северная Долина (кол-во 2 шт)

М/места проекта Панорама 360 (кол-во 4 шт)

М/место 15ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа

М/место 16ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа

М/место 17ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа

М/место 18ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа

М/место 19ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа

М/место 20ММ СД квартал 21 Этап 2, корпус №4 – Автостоянка закрытого типа  
М/место №12корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1ар  
М/место №13корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1 ар  
М/место №14корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1ар  
М/место №1корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1ар  
М/место №2корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1ар  
М/место №3корп 13(13\12) 15 кв 3 оч СД 1 ар  
Здание ТП № 6009 общей площадью 26,4 кв.м. расположено по адресу: Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34, лит. Я  
Нежилое помещение 1 (6-Н)СД 21 квартал - 4 эт. корпус 35 S 59.2  
Нежилое помещение 1 (ПИБ 1-Н) СД 21 квартал - 4 эт. корпус 36 S 53.3  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 1-Н S 99.6м2  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 31 2Н S 57.4м2  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 1Н S 127,6м2  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 7-Н S 107.5м2  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 39 ПИБ 2-Н S 83,4м2  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 40 ПИБ 6-Н S 49,1  
Нежилое помещение 1(ПИБ 3Н) ЮН квартал 4 этап 1 корпус 12 ,Сприв.44,1  
Нежилое помещение 1(ПИБ 3Н) ЮН квартал 4 этап 7 корпус 7  
Нежилое помещение 12Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 21,3 м2  
Нежилое помещение 13Н 5 корпус 1 кв Юнтолово, площадь 152,20 м2  
Нежилое помещение 14-18Н (Садовая,д.28-30, к. 28)  
Нежилое помещение 17Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 18Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 19Н (Садовая,д.28-30, к. 1)  
Нежилое помещение 19Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 1Н (Садовая,д.28-30, к. 36)  
Нежилое помещение 1Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 41 S 108,3 м2  
Нежилое помещение 1Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 42  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 3НС 167м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 6-Н S 92,1м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 6-Н S 125,2м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 38 ПИБ 4Н S 171,1м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 40 ПИБ 1-Н S 60,9 м2  
Нежилое помещение 2(ПИБ 5Н) ЮН квартал 4 этап 1 корпус 12 ,Сприв.44,1  
Нежилое помещение 20-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)



Нежилое помещение 21-Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 22-Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 23Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 24Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 27Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 29Н (Садовая, д. 28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 29Н СД 20 квартал - 3 оч. корпус 19Б площадь 92 м2  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 5Н S 83,9м2  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 5Н S 23,4м2  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 5-Н S 67,8м2  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 5-Н S 284,8м2  
Нежилое помещение 34-Н Санкт-Петербург, Николая Рубцова ул., д. 5, стр. 1, S-2124,6м2  
Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 6Н S 83,5м2  
Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 6НС 103,8м2  
Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 1-Н S 141,2 м2  
Нежилое помещение 4Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 152,1 м2  
Нежилое помещение 5 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 9Н S 128,5м2  
Нежилое помещение 5 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 1-НС 103,8м2  
Нежилое помещение 5(ПИБ 6Н) ЮН квартал 4 этап 1 корпус 9  
Нежилое помещение 5Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 220,9 м2  
Нежилое помещение 6 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 11-Н S 177,7м2  
Нежилое помещение 6Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 41 S 46,7 м2  
Нежилое помещение 6Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 58,8 м2  
Нежилое помещение 7 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 12-Н S 28,1м2  
Нежилое помещение 7Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 260,8 м2  
Офис продаж Нежилое помещение № 1 кв. метров 724,7 (Филиал)

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

На 31.12.2023 г. у Общества имеются основные средства, находящиеся в залоге перед Банком ГПБ согласно Договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г., №1519-038-810И/3 от 11.10.2019г. Балансовая стоимость объектов недвижимости в залоге составляет 251 654 тыс. руб.

Информация об основных средствах и доходных вложениях в материальные ценности содержится в табличной части пояснений, раздел 2

### 3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены:

тыс. руб.

	31 декабря 2023года	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года
Вклады в уставные капиталы дочерних обществ (с учетом резерва под обесценение):			
ООО «Проектное Бюро-ГС» (100% УК)	10	10	10
АО «Транскомплект» (8 635 шт. акций по курсу доллара на день регистрации права собственности)	363 155	363 155	304 706
ООО «АН Главстрой» (ранее ООО «Экострой») (100% УК)	140 070	139 980	120 522
ООО «СМУ-Северная Долина» (100% УК)	10	10	10
ООО «СМУ-Юнтолово» (100% УК)	10	10	10
ООО «Архитектурное Бюро-ГС» (100% УК)	-	-	-
ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (100% УК)	10	10	10
ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово» (99% УК)	3 960	3 960	3 960
Финансовые вложения в виде процентных займов	-	-	505 000
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>507 225</b>	<b>507 135</b>	<b>934 228</b>

В 2023г. проведена проверка на обесценение всех видов финансовых вложений.

Принято решение сохранить резерв в отношении вклада в уставный капитал АО «Транскомплект» в размере 1 416 130 тыс. руб., а также принято решение сохранить резерв под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов в размере 100% суммы займов и доначислить резерв по процентам до 100% от суммы начисленных процентов.

В 2023 году принято решение о восстановлении резерва в отношении вклада в уставный капитал ООО «АН Главстрой» (ранее ООО «Экострой») в сумме 90 тыс.руб. Резерв под обесценение финансовых вложений в отношении вклада в уставный капитал ООО «АН Главстрой» на 31.12.23 года отсутствует.

В отношении резерва под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов АО «ВекторТрейд» в размере 100% суммы займа принято решение сохранить резерв под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов в размере 100% суммы займов и доначислить резерв по процентам до 100% от суммы начисленных процентов.

Принято решение сохранить резерв в отношении вклада в уставный капитал ООО «Архитектурное Бюро - ГС» в сумме 10 тыс. руб.

В отношении остальных долгосрочных финансовых вложений признаков обесценения не обнаружено.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены:

тыс. руб.

	31 декабря 2023года	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года
Финансовые вложения в виде процентных займов (с учетом резерва под обесценение)	-	-	1 010 000
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	-	-	<b>1 010 000</b>

В отношении краткосрочных финансовых вложений признаков обесценения не обнаружено.

Информация о финансовых вложениях содержится в табличной части пояснений, раздел 3.

#### 4. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены капитальные вложения в строительство объектов, по которым Обществом не принято решение о дальнейшем использовании для собственных нужд или для продажи. Состав прочих внеоборотных активов:

тыс. руб.

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<i>Капитальные вложения в строительство (стр. 11901), в т.ч.</i>	24 622	11 947	4 014 893
ЖК «Северная Долина»	14	3 671	6 573
ЖК «Юнтолово»	17 684	6 775	5 722
Проект «Апраксин двор»	1 174	1 458	550 084
Прочие	5 750	43	3 214
<b>Итого</b>	<b>24 622</b>	<b>11 947</b>	<b>4 014 893</b>

Информация о прочих внеоборотных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 2, раздел 3

#### 5. Запасы

Данные по запасам приведены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид запаса	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Материалы</b>	11 194	6 749	835
<b>Товары, в т.ч.</b>	877 773	182 026	173 419
ЖК «Северная долина»	49 982	141 054	76 244
ЖК «Юнтолово»	509 168	0	5 404
ЖК «Панорама 360»	16 841	17 710	21 758
ЖК «Столичный»	0	0	0

Вид запаса	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Прочие	301 782	23 262	70 013
<b>Готовая продукция в т.ч.</b>	<b>1 184 863</b>	<b>741 538</b>	<b>950 254</b>
ЖК «Северная долина»	202 610	41 795	66 390
ЖК «Юнтолово»	58 716	0	0
Прочие	295 833	0	0
ЖК «Столичный»	627 704	699 743	883 864
<b>Основное производство</b>	<b>4 108</b>	<b>201 994</b>	<b>0</b>
<b>Переданные объекты недвижимости</b>	<b>6 127 479</b>	<b>760 627</b>	<b>357 987</b>
<b>Строительство объектов, инвестируемых по эскроу</b>	<b>8 251 923</b>	<b>10 848 202</b>	<b>8 125 238</b>
ЖК «Северная долина»	3 895 244	5 633 377	3 859 113
ЖК «Юнтолово»	4 356 679	5 214 825	4 105 890
ЖК «Столичный»	0	0	160 235
<b>Строительство социальной инфраструктуры</b>	<b>2 112 575</b>	<b>2 785 452</b>	<b>385 257</b>
<b>Авансы выданные на приобретение запасов</b>	<b>4 137</b>	<b>4 873</b>	<b>1 543</b>
<b>Итого</b>	<b>18 574 052</b>	<b>15 531 461</b>	<b>9 994 533</b>

По строке 12102 «Товары» отражается стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, по которым оформлено свидетельство о собственности.

По строке 12103 «Готовая продукция» отражается стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений на которые не будут заключены договоры долевого участия и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, полученных в результате завершения строительства объектов. После оформления прав собственности вышеуказанные помещения (квартиры, паркинги, нежилые помещения, объекты социальной инфраструктуры) будут подлежать переводу на счет 41.

По строке 12106 Строительство объектов, инвестируемых по эскроу отражаются расходы на строительство объектов, входящих в проекты ЖК «Северная Долина», ЖК «Юнтолово», ЖК «Столичный» с учетом списания признанной себестоимости пропорционально объему контрактации с применением счетов эскроу. Расходы произведены на средства, полученные по кредитным договорам в рамках проектного финансирования, а также на средства застройщика.

На 31.12.2023 г. у Общества имеются запасы, находящиеся в залоге перед Банком ГПБ согласно Договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г., №1519-038-810И/3 от 11.10.2019г. Балансовая стоимость объектов недвижимости в залоге составляет 76 006 тыс. руб.

Информация о запасах содержится в табличной части пояснений, раздел 4.

## 6. Дебиторская задолженность

Данные по основным дебиторам Организации приведены в таблицах ниже. Данные в таблицах представлены с учетом начисленных резервов сомнительных долгов:

	31.12.2023	31.12.2022
		тыс. руб.
<b><u>Строка 12301 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 12310 «Авансы выданные на строительство»</u></b>	<b>4 479 287</b>	<b>4 137 106</b>
ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» (ранее ООО «Экострой»)	142 039	112 363
ООО «Архитектурное бюро-ГС»	50 614	57 659
АО «Петербургская сбытовая компания»	24 641	26 587
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	26 081	26 775
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	79 787	112 673
ГУП "ТЭК СПб"	261 069	210 374
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Северная долина"	2 072 091	1 292 428
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	609 039	677 914
ООО "ПИ-2"	47 766	74 164
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО" (ранее ПАО "Ленэнерго")	762 892	1 120 758
ООО "Группа Компаний "ЭнергоСистемы"	112 891	125 490
Филиал ООО "Строительная Компания "МИС" в Московской области	-	1 044
ООО "Проектное бюро-ГС"	90 826	116 051
Прочие	199 551	182 826

По состоянию на 31 декабря 2023 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с поставщиками и подрядчиками в сумме 13 628 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 3 542 тыс. руб., на 31.12.2021 – 9 305 тыс. руб.)

	31.12.2023	31.12.2022
		тыс. руб.
<b><u>Строка 12302 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в т.ч.</u></b>	<b>357 929</b>	<b>184 008</b>
ООО "АН ГЛАВСТРОЙ" (ранее ООО "Экострой")	188 801	88 835
ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	49 900	49 900
ООО "ГЛАВСТРОЙ-СТОЛИЧНЫЙ СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	3 086	14 364
ООО "ГС-САВВИНО" - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	14 255	147
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	2 875	2 875
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	14 098	5 644
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	2 192	6 986
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Северная долина"	6 582	1 980
ГБОУ ШКОЛА № 142 ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	4 965	-
ООО "Главстрой-инвест"	3 506	1 826
АО "ТАНДЕР"	2 105	435
Прочие (арендаторы, покупатели квартир и паркингов и т.д.)	65 564	11 016

Основная сумма дебиторской задолженности по строке 12302 приходится на ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК" в части договора купли-продажи нежилого помещения и ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» в части агентского договора.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с покупателями и заказчиками в сумме 3 578 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 738 тыс. руб., на 31.12.2021 – 888 тыс. руб.)

	31.12.2023	31.12.2022
Строка 12307 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	453 683	670 716
Расчеты по страхованию	2 916	-
Расчеты по претензиям	442	442
Расчеты по коммунальным платежам, компенсация ресурсов	311 211	579 901
Прочая задолженность	139 114	90 373

По состоянию на 31 декабря 2023 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с разными дебиторами и кредиторами в сумме 119 307 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 141 310 тыс. руб., на 31.12.2021 – 136 453 тыс. руб.)

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. по строке 12309 «Выполненные этапы по услугам застройщика» отражена признанная часть выручки от оказания услуг застройщика, рассчитанная исходя из принципа равномерного признания в периоде оказания услуги на основании заключенных договоров долевого участия, указанного в данных договорах размера вознаграждения Застройщика и ожидаемого срока выполнения услуги, а также доходы от реализации объектов строительства, средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу ежемесячно нарастающим итогом пропорционально степени инвестиционной готовности в сумме 15 926 833 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 17 848 280 тыс. руб., на 31.12.2021 – 20 712 969 тыс. руб.)

По проекту «Северная долина» признана выручка в сумме 15 363 706 тыс. руб.

По проекту «Юнтолово» признана выручка в сумме 563 127 тыс. руб.

	31.12.2023	31.12.2022
Строка 12311 «Расчеты по причитающимся процентам»	9 027	543

Информация о дебиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 5.1

## 7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств, представлена ниже:

тыс. руб.

	31 декабря 2023года	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года
Денежные средства в кассе	-	-	1
Денежные средства на банковских рублевых счетах	3 248 079	271 165	251 434
Денежные средства на банковских валютных счетах	-	-	-
Денежные средства на прочих специальных счетах	1 760 484	-	-
Депозиты, признаваемые денежными эквивалентами	-	2 094 200	5 244 000
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>5 008 563</b>	<b>2 365 365</b>	<b>5 495 435</b>

По состоянию на отчетную дату не было сумм денежных средств (или их эквивалентов) недоступных для использования.

В отчете о движении денежных средств денежные платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде отражены в составе финансовой деятельности по строке 4323, денежные платежи в отношении процентов по обязательству по аренде отражены по строке 4123 проценты по долговым обязательствам.

Сделаны соответствующие ретроспективные корректировки показателей за 2022 год

	Было	Корректировка	Стало
стр. 4121	( 15 118 337)	87 715	(15 030 622)
стр. 4123	( 98 347)	(42 129 )	(140 476)
стр. 4329	0	(45 586)	(45 586)

## 8. Кредиты и займы

Заемные средства включали:

тыс. руб.

	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства
Кредиты банков	16 033 890	203 980	21 614 560	1 729 736	14 755 761	9 640 156
Проценты по кредитам банков	66 955	690	59 519	4 628	27 380	15 121
Прочие займы	-	752 463	-	777 463	-	777 463
Проценты по прочим займам	-	228 489	-	139 869	-	50 461
<b>Итого заемные средства</b>	<b>16 100 845</b>	<b>1 185 622</b>	<b>21 674 079</b>	<b>2 651 696</b>	<b>14 783 141</b>	<b>10 483 201</b>

Информация о займах и кредитах содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 9. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

По строке 14502 «Арендные обязательства» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые не будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 31.12.2023 – 408 699 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 339 258 тыс. руб., на 31.12.2021 – 391 586 тыс. руб.).

По строке 14503 «Прочие обязательства» отражена задолженность перед покупателями в виде авансов, полученных в счет предстоящих отгрузок, по договорам с рассрочкой платежей свыше 12 месяцев.

По строке 15501 «Обязательства перед участниками долевого строительства» отражена сумма средств финансирования строительства по заключенным договорам долевого участия без использования счетов эскроу, по которым строительство объектов завершается в течение 12 месяцев после отчетной даты – на 31.12.2023 – 0 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 0 тыс. руб., на 31.12.2021 – 5 817 128 тыс. руб.).

По строке 15211 «Арендные обязательства» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 31.12.2023 – 0 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 17 573 тыс. руб., на 31.12.2021 – 0 тыс. руб.).

Информация о прочих долгосрочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 10. Кредиторская задолженность

Данные по основным кредиторам Организации приведены ниже:

тыс. руб.

<b><u>Строка 15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»:</u></b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
ООО "АН-ГЛАВСТРОЙ"	33 392	32 254
ГУП «ТЭК СПб»	196 418	116 490
ПАО СБЕРБАНК	18 352	18 822
Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление Северная долина»	1 394 743	2 240 738
ООО "Проектное бюро-ГС"	905	4 253
ООО "ПИ-2"	14 593	36 507
Филиал ООО "Строительная Компания "МИС" в Московской области	64 990	89 163
АО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	5 039	33 808
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	150 108	190 484
АО "ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	72	83
ООО "1С-РАРУС"	-	8 384
ООО "Архитектурное Бюро-ГС"	2 368	15 143
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	3 575	9 219
ПАО "МТС-БАНК"	-	52 070
Филиал ПАО РОСБАНК "Росбанк Дом"	-	23 448
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	2 773	50 253



<u>Строка 15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»:</u>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	39 910	88 975
ООО "ЯНДЕКС"	8 900	7 502
Гарантийные удержания	51 403	50 774
Комитет финансов СПб (Управление строительными проектами)	12 543	-
ПРОЧИЕ	80 772	72 029
<b>ИТОГО</b>	<b>2 080 856</b>	<b>3 140 399</b>

<u>Строка 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками»</u>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
сумма оплаты по договорам купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	7 465 138	641 887
сумма оплаты по договорам купли-продажи паркингов не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	6 520	-
сумма оплаты по предварительным договорам купли-продажи паркингов, не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	53 057	-
сумма полученных авансов по договорам аренды паркингов за вычетом НДС по авансам полученным	54	250
сумма полученных авансов по договорам аренды нежилых помещений за вычетом НДС по авансам полученным	17 383	8 944
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи квартир	8 106	4 293
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи паркингов за вычетом НДС по авансам полученным	5 900	4 213
сумма полученных авансов по финансированию услуг заказчика-застройщика	-	18
Прочие	6 100	134
<b>ИТОГО</b>	<b>7 562 258</b>	<b>659 739</b>

тыс. руб.

Информация о кредиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 11. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены созданные согласно ПБУ 8/2010 следующие обязательства в сумме **2 469 201 тыс. руб.** в том числе:

- резерв на предстоящую оплату отпусков в сумме – **23 175 тыс. руб.;**
- резерв застройщика на работы по присоединению к сетям, отделку мест общего пользования и прочие работы – **2 042 957 тыс. руб.;**
- оценочные обязательства по предстоящим судебным разбирательствам – **403 069 тыс. руб.,** в том числе:

- с дольщиками	-	147 947 тыс. руб.
- поставщиками и подрядчиками	-	255 122 тыс. руб.
- с покупателями	-	0 тыс. руб.

В 2023 году созданные ранее резервы использованы в сумме **1 681 746** тыс. руб. (в 2022 году – 1 214 365 тыс. руб.)

В 2023 году были созданы резервы сумме **3 837 455** тыс. руб. (в 2022 году – 1 609 161 тыс. руб.)

В 2023 году были восстановлены излишне созданные резервы на основании проведенной инвентаризации и экспертных суждений в сумме **211 995** тыс. руб. (в 2022 году – 186 676 тыс. руб.)

Информация об оценочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 7

## 12. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже:

Виды деятельности	2023 год			2022 год		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)
выручка от оказания услуг застройщика	163 035	(681 663)	(518 628)	2 657 435	(907 896)	1 749 539
в т.ч. признанная выручка по вознаграждению застройщика	-	-	-	148 738	-	-
выручка от реализации жилых помещений	4 112 237	(1 410 484)	2 701 753	313 049	(136 469)	176 580
выручка от реализации нежилых помещений, паркингов	133 453	(129 361)	4 092	141 925	(142 163)	(238)
выручка от реализации инфраструктурных объектов (имущественные договоры, социальные объекты)	2 144 598	(1 989 173)	155 425	252 523	(238 647)	13 876
выручка от оказания прочих услуг	181 548	(122 641)	58 907	72 773	(169 310)	(96 537)

тыс. руб.

Виды деятельности	2023 год			2022 год		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/(убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/(убыток)
выручка от деятельности, финансируемой с использованием счетов эскроу	15 482 054	(7 908 110)	7 573 944	16 515 108	(7 171 635)	9 343 473
<b>Итого</b>	<b>22 216 925</b>	<b>(12 241 432)</b>	<b>9 975 493</b>	<b>19 952 813</b>	<b>(8 766 120)</b>	<b>11 186 693</b>

Коммерческие и управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Коммерческие расходы	2023 г.	2022 г.
Материальные расходы (материалы, оргтехника, мебель, инвентарь и пр.)	765	400
Затраты на оплату труда	63 202	52 692
Отчисления на социальные нужды	16 359	13 518
Амортизационные отчисления	11 923	8 297
Расходы на продвижение и рекламу	313 379	267 973
Агентские вознаграждения	387 477	321 801
Расходы на аренду, охрану и содержание офиса продаж	26 293	22 092
Регистрационные услуги, госпошлина	13 260	6 943
Субсидирование ипотеки	709 903	1 085 834
Прочие затраты	50 020	28 918
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>1 592 581</b>	<b>1 808 468</b>

тыс. руб.

Управленческие расходы	2023 г.	2022 г.
Затраты на оплату труда	892 637	922 249
Отчисления на социальные нужды	224 891	215 789
Амортизационные отчисления	12 689	8 123
Командировочные расходы	7 056	11 043
Маркетинговые и консалтинговые услуги	44 077	26 991
Налоги	32 399	15 227
Программное обеспечение	30 284	27 074
Прочие расходы на персонал	20 766	23 303
Расходы на аренду, охрану, текущее содержание и ремонт офиса	53 149	59 935
Расходы на аренду, текущее содержание и ремонт транспортных средств	3 859	-
Прочие затраты	42 192	71 371
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>1 363 999</b>	<b>1 381 105</b>

Информация о затратах на производство содержится в табличной части пояснений, раздел 6

### 13. Прочие доходы и расходы

В течение 2023 года были произведены следующие доходы и расходы:

тыс. руб.

Виды прочих доходов и расходов	2023		2022	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы от прочей реализации	153 773	(25 952)	233 578	(213 936)
Курсовые разницы	-	(53)	342	(314)
Прибыль/убыток прошлых лет	22 508	(46 351)	39 073	(78 738)
Отчисления в оценочные резервы	217 029	(751 368)	270 683	(744 756)
Штрафные санкции и судебные расходы	8 319	(959 704)	4 293	(515 232)
Доходы/Расходы застройщика после окончания строительства	960	(44 850)	-	(124 525)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	167	(403)	348	(801)
Услуги банка и расходы по кредитованию	-	(119 608)	-	(309 410)
Прочие	53 178	(116 915)	41 167	(681 867)
Социальная инфраструктура, подлежащая передаче	-	(12 550)	-	(78 664)
<b>Итого прочие доходы и расходы</b>	<b>455 934</b>	<b>(2 077 754)</b>	<b>589 484</b>	<b>(2 748 243)</b>

### 14. Расчеты по налогу на прибыль

Ниже приведен анализ отложенных налогов за отчетный период:

тыс. руб.

Описание	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	4 979 394	5 845 367
Прибыль (убыток) прошлых лет отраженная в расчете налога на прибыль прошлых периодов	0	0
Условный расход (доход) по налогу на прибыль текущего года	995 879	1 169 073
Постоянные разницы отчетного периода	80 697	73 438
Временные разницы (кроме налогового убытка) отчетного периода	5 985 323	1 282 128
Временные разницы в части налогового убытка		
Постоянные разницы прошлых отчетных периодов		
Прибыль (убыток) текущего года по данным налогового учета	11 045 413	7 200 933
Изменения прибыли (убытка) прошлого периода в текущем году по данным налогового учета		
Ставка налога на прибыль	20%	20%

Описание	2023 год	2022 год
Постоянное налоговое обязательство (актив)	(16 139)	(14 688)
Отложенный налоговый актив (кроме налогового убытка текущего года)	(1 181 956)	(554 048)
Отложенный налоговый актив на налоговый убыток текущего года		
Отложенное налоговое обязательство	15 108	810 474
Сумма налога на прибыль текущего года	(2 209 083)	(1 440 187)
Изменения налога на прибыль прошлого периода в текущем году		

## 15. Обеспечения обязательств выданные

а) Обществом заключен в 2017 году Договор залога прав по договору банковского счета перед Банком ГПБ за № 1517-103-8103П1 от 21.12.17 (Договор банковского счета № 40702/810/774 от 21.12.17).

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 1 002 тыс. руб.

б) Обществом заключен в 2019 году Договор залога прав по договору банковского (залогового) счета перед Банком ГПБ за № 1519-038-8103П1 от 11.10.19.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 69 528 тыс. руб.

в) Обществом заключено в 2018 году Соглашение о залоге недвижимого имущества № 1517-103-810И от 13.02.18г. и в 2019 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/1 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельного участка площадью 128 204 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 78:34:0436501:42, расположенного по адресу: СПб, 3-я Конная Лахта, уч.2.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 790 098 тыс. руб.

г) Обществом заключен в 2019 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная Долина.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 4 709 581 тыс. руб.

д) Обществом заключены в 2019 году Договоры об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г. и № 1519-038-810И/3 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог по непроданным объектам недвижимости проектов Северная Долина и Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залога составляет 517 790 тыс. руб.

е) Обществом заключен в 2019 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/3 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 6 584 687 тыс. руб.

ж) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/4 от 14.04.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 587 811 тыс. руб.

з) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/5 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 829 851 тыс. руб.

и) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/6 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 801 666 тыс. руб.

к) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/1 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 501 059 тыс. руб.

л) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/2 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 3 585 369 тыс. руб.

м) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/3 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 5 985 349 тыс. руб.

н) Обществом заключен в 2021 году Договор банковского (залогового счета) № 1521-071-8103С от 19.11.21г. перед Банком ГПБ.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 56 845 тыс. руб.

о) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/1 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 398 737 тыс. руб.

п) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/3 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 3 739 541 тыс. руб.

р) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/4 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 431 635 тыс. руб.

с) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/5 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 365 085 тыс. руб.

т) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/6 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 1 022 147 тыс. руб.

у) Обществом заключен в 2022 году Договор залога недвижимости (ипотеки) № 039007/21 от 21.04.22г. перед Московским Кредитным Банком: Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 4 336 875 тыс. руб.

ф) Обществом заключен в 2023 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/7 от 30.03.23 г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 31.12.2023 г. размер залоговых прав составляет 4 336 875 тыс. руб.

Кроме того, обеспечением обязательств по договору о кредитной линии № 1519-038-810К от 09.10.2019 г. являются средства участников долевого строительства, внесенные ими на счета эскроу и подлежащие раскрытию в погашение данного кредита после исполнения застройщиком обязательств по передаче объектов долевого строительства.

На 31.12.2023 г. размер обеспечения составляет 15 981 538 тыс. руб.

Информация об обеспечении обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 8

## 16. Обеспечения полученные

В учете на 31.12.2023г. – общество имеет полученные обеспечения:

- гарантийные резервы качества и страховые полисы на сумму **144 593 тыс. руб.**
- поручительства на сумму 26 475 тыс. руб.

Информация об обеспечении обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 8

## 17. Результат чрезвычайных обстоятельств

Потери, убытки Общества от чрезвычайных обстоятельств, а также поступления, связанные с чрезвычайными обстоятельствами в 2023 году, отсутствовали.

## 18. Государственная помощь, субсидии, финансирование

Государственная помощь, субсидии, финансирование от государства не поступали.

## 19. Дивиденды

В 2023 году в соответствии с Решениями единственного участника Общества – ООО «Главстрой-Инвест» (юридическое лицо, российская организация) начислены дивиденды по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2022 года в сумме 1 345 000 тыс. руб.

По выплатам дивидендов российской организации налог начислен по ставке 0 %.

Задолженность Общества единственному участнику по состоянию на 31.12.2022 года составляла 800 000 тыс. руб.

Сумма дивидендов, выплаченная российской организации в 2023 году, составляет 2 145 000 тыс. руб.

Задолженность Общества единственному участнику по состоянию на 31.12.2023 года отсутствует.

## 20. Инвентаризация

Инвентаризация товарно-материальных ценностей, основных средств, расчетов проведена в полном объеме на 31.12.2023г. Результаты инвентаризации отражены в инвентаризационных ведомостях.

Остатки на расчетных счетах и в кассе соответствуют выпискам банка.

## 21. Условные обязательства и условные активы

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 31 декабря 2022 нет.

Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

Наличие условных активов по состоянию на 31 декабря 2023 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, является маловероятным.

## 22. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Участники Общества</b>					
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест»	РФ, г. Москва, ИНН 7704612940	Участник Общества	100%	
2	Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО «Главстрой СПб специализированный застройщик» по состоянию на 31.12.2023 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич, ИНН 773414061818. Владельцами Общества являются:				
	Ефимов Георгий Николаевич	773414061818		89,18%	



№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
	Чечихин Юрий Валерьевич	772737139788		9%	

**Дочерние хозяйственные общества**

1	АО «Транскомплект»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805171690	Доля участия Общества более 20%		100%
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801534550	Доля участия Общества более 20%		100%
3	ООО «АН Главстрой»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805235657	Доля участия Общества более 20%		100%
4	ООО «Проектное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801554701	Доля участия Общества более 20%		100%
5	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7709571670	Доля участия Общества более 20%		100%
6	ООО «СМУ-Северная Долина»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284445	Доля участия Общества более 20%		100%
7	ООО «СМУ-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284484	Доля участия Общества более 20%		100%
8	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801658443	Доля участия Общества более 20%		99%

**Зависимые хозяйственные общества**

1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801592217	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%
2	ООО «Алькор»	РФ, Москва, ИНН 7716944267	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%
3	ООО «Группа компаний «Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805774070	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
4	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789905	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
5	ООО «Специализированный застройщик Алькор-центральный»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789609	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
6	ООО «Специализированный застройщик Алькор-на набережной»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789756	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%

**Другие связанные стороны**

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	ООО «Главстрой-Столичный Спецзастройщик»	РФ, Балашиха, ИНН 5012103257	общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).	нет	нет
2	ООО «Дистрикт Девелопмент 3 - спецзастройщик»	РФ, Москва, ИНН 9710081402		нет	нет
3	АО "ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	РФ, Москва, ИНН 7703302897		нет	нет
4	ООО «Новая механизация»	РФ, Москва, ИНН 9723218012		нет	нет
5	ООО «ПИ-2»	РФ, Москва, ИНН 7714077795		нет	нет
6	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	РФ, Москва, ИНН 7704518793		нет	нет
7	ООО "ГЛАВСТРОЙ РЕГИОНЫ"	РФ, Ярославль, ИНН 2317051449		нет	нет
8	ООО "ГС-САВВИНО" - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	РФ, Москва, ИНН 5012080176		нет	нет
9	ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МИС"	РФ, Москва, ИНН 7723387546		нет	нет
10	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699665		нет	нет
11	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699658		нет	нет
12	ООО "УК "ГЕСТОР"	РФ, Балашиха, ИНН 7716831697			нет
<b>Основной управленческий персонал</b>					
1	Лелин Александр Николаевич	Генеральный директор Общества (01.01.2023 – 03.04.2023)		нет	
2	Константинов Юрий Викторович	Генеральный директор Общества (04.04.2023 – 31.12.2023)		нет	
3	Фомина Юлия Александровна	Заместитель генерального директора по экономике и финансам (01.01.2023 – 15.01.2023)			
4	Рылов Евгений Вячеславович	Заместитель генерального директора по экономике и финансам (09.03.2023 – 31.12.2023)		нет	

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
5	Грошиков Игорь Юрьевич	Заместитель генерального директора по защите ресурсов		нет	
6	Мицельский Алексей Сергеевич	Заместитель генерального директора по внутреннему контролю и управлению рисками		нет	
7	Герман Андрей Валерьевич	Заместитель генерального директора по стратегии и маркетингу		нет	
8	Волкова Мария Григорьевна	Директор филиала в МО по 31.07.2023		нет	
9	Крюков Игорь Валерьевич	Директор филиала в МО с 01.08.2023		нет	

Информация об операциях со связанными сторонами, совершенными Обществом в 2022 и 2023 годах представлена ниже:

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
тыс. руб.						
<b>Предшествующий проверяемому период</b>						
<b>Участники общества</b>						
1	ООО «Главстрой-инвест»	Выплата дивидендов	1 100 000	800 000		
		Предоставление поручительства	(208 741)	(192 564)		
		Оказание услуг	1 680	1 826	Бухгалтерское и юридическое сопровождение	
		Возврат займа	1 515 000			
		Начисление процентов по займу	102 754			
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>						
1	АО «Транскомплект»	Оказание услуг	120	120	Услуги ведения кадрового учета	
		Субаренда	10	10		
		Начисление процентов по займу	1 799	0		Актуализирован резерв под обесценение финансовых вложений до 100%
		Компенсация прочим	(7)	0		

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		расходов				
		Аренда	(545)	0	Аренда помещений	
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	Приобретение услуг головной организацией	(91 674)	(86 571)	Услуги управления МКД, ремонтные и эксплуатационные услуги.	
		Передача ресурсов по договорам с РСО головной организацией	349 716	455 195	На условиях комиссионного договора	
		Продажа ТМЦ	14	14		
		Оказание услуг	1 617	6 972	Аренда	
3	ООО «Проектное бюро-ГС»	Приобретение работ	(129 780)	111 797	Проектные работы	
		Оказание услуг	274	46	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
4	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	Приобретение работ	(49 523)	42 516	Проектные работы	
		Оказание услуг	325	54	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
5	ООО «СМУ-Северная Долина»	Приобретение работ	(8 458 808)	(831 793)	Генподрядные работы	
		Приобретение услуг	(330)	(2)	Аренда штаба	
		Приобретение ТМЦ	(17)	(2)		
		Приобретение агентских услуг (в т. ч. компенсируемые расходы)	(123 727)	(116 514)		
		Оказание услуг	2 868		Вывоз ТБО	
		Оказание услуг	4 001	122	Субаренда земли, помещений	
		Передача ресурсов по договорам с РСО	50 787	24 188	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
		Продажа ТМЦ	19	0		
		Претензия	(3 369)	442	Претензия по договору генподряда	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		Перевод долга	0	(16)		
6	ООО «СМУ-Юнтолово»	Приобретение работ	(3 807 490)	487 430	Генподрядные работы	
		Оказание услуг	890	2 743	Аренда и субаренда помещений	
		Покупка ТМЦ	2	0	Прочие ТМЦ	
		Оказание услуг	7 294	2 881	Вывоз ТБО	
		Компенсация расходов	590	69		
		Передача ресурсов по договорам с РСО	24 382	65 719	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
7	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	Оказание услуг	48	48	Субаренда помещения	
8	ООО «АН Главстрой»	Приобретение услуг	(319 728)	81 654	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	(4 168)	(1 433)	Компенсация госпошлин	
		Передача п/п по госпошлинам	10 458	2 946	Госпошлины, переданные для регистрации ДДУ	
		Оказание услуг	15 217	31 125	Субаренда помещения, аренда оборудования	
		Компенсация расходов	74	(68)	Услуги связи, страхование активов, ком.услуги по проданным объектам	
		Договор долевого участия			ДДУ на квартиры ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово»	
		Реализация коммерческой недвижимости	54 692	54 692	Договоры купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств)	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	
		Приобретение коммерческой недвижимости	254 400	0	Договоры купли-продажи имущества	
		Реализация МЦ и ОС	0	981	Договоры купли-продажи имущества, бывшего в употреблении	
<b>Зависимые хозяйственные общества</b>						
1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	Приобретение услуг	(650)	(626)	Консультационные услуги	
		Оказание услуг	48		Субаренда помещения	
2	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	Продажа МПЗ	262	262		
<b>Другие связанные стороны</b>						
1	АО "Главстрой-недвижимость"	Приобретение услуг	(8 485)	(9 821)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	275	23 852	Возмещение расходов за услуги по он-лайн регистрации ДДУ	
		Аренда офиса	(620)	(6)	За услуги по аренде офиса.	
2	ООО «ПИ-2»	Приобретение работ (гол.орг)	(176 799)	34 210	Проектные работы	
		Приобретение работ (филиал)	(19 894)	5 431	Проектные работы	
		Оказание услуг	363	707	1С сопровождение	
		Возмещение затрат	45	653	Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
		Штрафные санкции	0	2 710	Штрафные санкции в рамках договора на	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					проектирование	
3	ООО «Строительная компания МИС» Филиал	Приобретение работ	(1 676 113)	(317 514)	СМР ЖК «Столичный», МО мкр. Саввино	
		Возмещения затрат	2 619	1 445	Возмещение затрат по коммунальным ресурсам при проведении СМР	
		Оказание услуг по аренде	229	0	Предоставление в аренду офиса	
4	ООО «ГС-Саввино спецзастройщик»	Продажа ГСМ		3	Продажа ГСМ	
		Компенсация расходов по оплате госпошлины		1	Компенсация расходов по оплате госпошлины	
		Оказание услуг по аренде	50	145	Предоставление в аренду офиса	
5	ООО «Главстрой-Столичный спецзастройщик»	Приобретение прав аренды	129 815	36 733	Уступка прав аренды на земельный участок	
		Продажа проектной документации	38 230	230	Продажа проектной документации на строительство МКД	
		Оказания агентских услуг по рекламе	2 250	0	Оказание агентских услуг по рекламе	
6	ООО «Новая механизация»	Предоставление услуг работникам	(1 044)	(87)	Приобретение услуг по предоставлению работников	
7	ООО «Дистрикт Девелопмент 3 - спецзастройщик»	ДКП недвижимости		49 900	Продажа нежилого помещения по ДКП	
8	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	Оказание услуг	72	116	Субаренда офиса	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
9	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	Оказание услуг	72	116	Субаренда офиса	
10	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	Возмещение затрат по приобретению авиабилетов	116		Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
<b>Основной управленческий персонал</b>						
	Всего по ОУП	оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы	219 382			
<b>Проверяемый период</b>						
<b>Участники общества</b>						
1	ООО «Главстрой-инвест»	Выплата дивидендов	1 345 000			
		Предоставление поручительства	(161 584)	(80 095)		
		Оказание услуг	1 680	3 506	Бухгалтерское и юридическое сопровождение	
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>						
1	АО «Транскомплект»	Оказание услуг	120	240	Услуги ведения кадрового учета	
		Субаренда	10	21		
		Начисление процентов по займу	1 799	0		Актуализирован резерв под обесценение финансовых вложений до 100%
		Компенсация прочих расходов	(7)	0		
		Аренда	(1 436)	0	Аренда помещений	
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	Приобретение услуг головной организацией	(91 211)	(39 515)	Услуги управления МКД, ремонтные и эксплуатационные услуги.	
		Передача ресурсов по	397 985	199 293	На условиях	



№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		договорам с РСО головной организацией			комиссионного договора	
		Продажа ТМЦ	4	4		
		Претензия	(8 928)	-		
		Оказание услуг	3 001	2 189	Аренда	
3	ООО «Проектное бюро-ГС»	Приобретение работ	(206 666)	89 920	Проектные работы	
		Оказание услуг	274	319	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
4	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	Приобретение работ	(915)	48 246	Проектные работы	
		Оказание услуг	325	380	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
5	ООО «СМУ-Северная Долина»	Приобретение работ	(9 642 515)	750 288	Генподрядные работы	
		Приобретение услуг	(330)	(28)	Аренда штаба.	
		Приобретение ТМЦ	(516)	(519)		
		Приобретение агентских услуг (в т. ч. компенсируемые расходы)	(225 218)	(72 395)		
		Оказание услуг	202	51	Субаренда земли, помещений	
		Передача ресурсов по договорам с РСО	38 360	62 548	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
		Продажа ТМЦ	289	-		
		Продажа ОС	139	-		
		Претензия	(10 988)	442	Претензия по договору генподряда	
		Перевод долга	-	(16)		
6	ООО «СМУ-Юнтолово»	Приобретение работ	(3 875 123)	458 932	Генподрядные работы	
		Оказание услуг	906	3 649	Аренда и	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					субаренда помещений	
		Покупка ТМЦ	83	-	Прочие ТМЦ	
		Оказание услуг	8 951	10 430	Вывоз ТБО	
		Компенсация расходов	-	69		
		Претензии	865	-		
		Передача ресурсов по договорам с РСО	17 017	50 336	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
7	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	Оказание услуг	48	48	Субаренда помещения	
8	ООО «АН Главстрой»	Приобретение услуг	(385 668)	109 339	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	(2 327)	(692)	Компенсация госпошлин	
		Передача п/п по госпошлинам	23 386	3 890	Госпошлины, переданные для регистрации ДДУ	
		Оказание услуг	16 027	46 831	Субаренда помещения, аренда оборудования	
		Компенсация расходов	19	19	Услуги связи, страхование активов, ком.услуги по проданным объектам	
		Договор долевого участия			ДДУ на квартиры ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово»	
		Реализация коммерческой недвижимости	86 346	141 038	Договоры купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		Реализация МЦ и ОС	0	913	Договоры купли-продажи имущества, бывшего в употреблении	
<b>Зависимые хозяйственные общества</b>						
1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	Приобретение услуг	(85)	(213)	Консультационные услуги	
		Оказание услуг	48		Субаренда помещения	
2	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	Продажа МПЗ	-	262		
3	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - НА НАБЕРЕЖНОЙ"	Оказание услуг	173	-	Аренда автомобиля	
4	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"	Оказание услуг	175	-	Аренда автомобиля	
<b>Другие связанные стороны</b>						
1	АО "Главстрой-недвижимость"	Приобретение услуг	(1 982)	(74)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	80	7	Возмещение расходов за услуги по он-лайн регистрации ДДУ	
		Аренда офиса	(593)	20	За услуги по аренде офиса.	
2	ООО «ПИ-2»	Приобретение работ (гол.орг)	(210 192)	33 174	Проектные работы	
		Приобретение услуг (филиал)	(644)	-	Лицензия на ПО	
		Оказание услуг	132		Предоставление в аренду оборудования	
		Штрафные санкции	0	707	Штрафные	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					санкции в рамках договора на проектирование	
		Приобретение работ	-	1 985	Проектные работы	
3	ООО «Строительная компания МИС» Филиал	Приобретение работ	(7 189)	(64 990)	СМР ЖК «Столичный», МО мкр. Саввино	
		Возмещения затрат	70	(1)	Возмещение затрат по коммунальным ресурсам при проведении СМР	
		Оказание услуг по аренде	29	0	Предоставление в аренду офиса	
4	ООО «ГС-Саввино спецзастройщик»	Продажа имущества	13 396	13 396	Продажа имущества	
		Возмещение затрат	3 386	3 386	Возмещение затрат по ДМС, командировкам и услугам связи	
		Оказание услуг по аренде	50	21	Предоставление в аренду офиса	
		Аренда оборудования	837	837	Предоставление в аренду оборудования	
5	ООО «Главстрой-Столичный спецзастройщик»	Уступка прав на строительство МКД	-	25 456	Оплата за уступку прав на строительство МКД	
		Продажа проектной документации	30 838	230	Продажа проектной документации на строительство МКД	
6	ООО «Новая механизация»	Предоставление услуг работников	609	-	Приобретение услуг по предоставлению работников	
		Возмещение затрат	64	-	Возмещение командировочных расходов	
7	ООО «Дистрикт Девелопмент 3 - спецзастройщик»	ДКП недвижимости	-	49 900	Продажа недвижимости на условиях	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					рассрочки платежа	
8	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	Оказание услуг	72	188	Субаренда офиса	
		Возмещение затрат	8 029	8 029	Переход прав и обязанностей по ДС о подключении к системе теплоснабжения	
9	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	Оказание услуг	72	188	Субаренда офиса	
10	ООО "ГЛАВСТРОЙ-РЕГИОНЫ"	Возмещение затрат на командировки	1 211	58	Возмещение затрат за приобретение билетов и проживание	
		Продажа ГСМ	3	-	Продажа ГСМ	
11	ООО "УК "ГЕСТОР"	Возмещение командировочных расходов	40	-	Возмещение затрат за приобретение билетов и проживание	
		Предоставление в аренду нежилых помещений	594	163	Аренда нежилых помещений	
		Услуги по временному управлению и эксплуатации МКД	(7 073)	(2 154)	Коммунальные услуги связанные с содержанием жилых помещений в МКД	
		Услуги по эксплуатации гаража-стоянки	4 388	(1 887)	Коммунальные услуги связанные с содержанием гаража-стоянки	
		Оказание коммунальных услуг		21 636	Агентский договор по предоставлению коммунальных услуг	
12	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	Возмещение затрат по приобретению авиабилетов	116	0	Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	

Основной управленческий персонал

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание; прекращение аффилированности, и др.)
	Всего по ОУП	оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы	129 280			

### 23. Контролируемые сделки

В 2023 году не осуществлялись сделки, отвечающие критериям контролируемых.

### 24. События после отчетной даты

В 2023 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Общество принимает во внимание указанные факторы и предпринимает возможные меры для минимизации их негативного влияния.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события, по мнению руководства Общества, не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты».

### 25. Информация по сегментам

В 2023 году основными рынками сбыта оказываемых Обществом услуг являлись:

- территория Санкт-Петербурга - 78% объема реализации услуг.
- территория Московской области - 22% объема реализации услуг.

Прибыль, полученная Обществом в отчетном периоде по результатам деятельности головной организации на территории Санкт-Петербурга, составила 1 352 640 тыс.руб. (28%), по результатам деятельности филиала на территории Московской области 1 576 730 тыс.руб. (72%)

**Генеральный директор**  
**ООО «Главстрой-СПб**  
**«специализированный застройщик»**  
**29 марта 2024 г.**



**Константинов Ю.В.**