

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2023 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности _____ Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____ Единица измерения: тыс. руб. Местонахождение (адрес) <u>187032, Ленинградская Область, м.р-н Тосненский, с.п. Тельмановское, п Тельмана, здание 28А, офис 53</u>	Форма по ОКУД	КОДЫ		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
	По ОКПО	26	03	2024
	ИНН	74380107		
	по ОКВЭД 2	4705096965		
	по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16		
	384			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ПРОМСТРОЙАУДИТ КОНСАЛТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7805461110
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1089847182963

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На <u>31 декабря 2023 г.</u> <sup>3</sup>	На 31 декабря 2022 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	65	80	-
	в том числе: Арендованное имущество (ППА)	1151	65	80	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16	16	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	81	96	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 465 939	1 047 599	-
	в том числе: Запасы на складе	1211	36 827	-	-
	Затраты незавершенного строительства	1212	921 112	27 099	-
	Земельные участки для строительства	1213	508 000	1 020 500	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20 822	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	127 088	10	-
	в том числе: Обязательства Участников долевого строительства перед Застойщиком	1231	2 176	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17	28	-
	Прочие оборотные активы	1260	468	-	-
	в том числе: Расходы будущих периодов (страхование)	1261	468	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 614 334	1 047 637	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 614 415	1 047 733	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2022 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 453 228	-	-
	в том числе: Долгосрочные займы	1411	1 282 474	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16	16	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	127 017	1 047 089	-
	в том числе: Обязательства перед продавцами	1451	124 841	1 047 089	-
	Обязательства Застройщика перед Участниками долевого строительства	1452	2 176	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 580 261	1 047 105	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	308	-
	Кредиторская задолженность	1520	34 031	238	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	48	1	-
	в том числе: Резерв на оплату ежегодного отпуска	1541	48	1	-
	Прочие обязательства	1550	65	71	-
	в том числе: Арендные обязательства	1551	65	71	-
	Итого по разделу V	1500	34 144	618	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 614 415	1 047 733	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 26 " марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2023 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД 0710002		
	По ОКПО	26	03	2024
	ИНН	4705096965		
	по ОКВЭД 2	71.12.2		
	по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2023 г. <sup>3</sup>	За 2022 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	330	-
	Проценты к уплате	2330	( 330 )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2023 г. <sup>3</sup>	За 2022 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	-	-
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 26 " марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет о целевом использовании средств  
за 2023 г.**

			<b>КОДЫ</b>	
Дата (число, месяц, год)	0710003	26	03	2024
Форма по ОКУД	74380107			
По ОКПО	ИНН	4705096965		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16	
Организация	по ОКЕИ	384		
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА"				
Идентификационный номер налогоплательщика				
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения: тыс. руб.				

Пояснения	Наименование показателя	код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	<b>Поступило средств</b>			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности организации	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	<b>Всего поступило средств</b>	6200	-	-
	<b>Использовано средств</b>			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	( - )	( - )
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	( - )	( - )
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	( - )	( - )
	иные мероприятия	6313	( - )	( - )
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	( - )	( - )
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	( - )	( - )
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	( - )	( - )
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	( - )	( - )
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	( - )	( - )
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	( - )	( - )
	прочие	6326	( - )	( - )
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	( - )	( - )
	Прочие	6350	( - )	( - )
	<b>Всего использовано средств</b>	6300	( - )	( - )
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ **Бова В.С.**  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 26 " марта 2024 г.

Примечания  
1. Указывается отчетный период.  
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

**Отчет об изменениях капитала**  
**за 2023 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Дата (число, месяц, год)	КОДЫ		
	Форма по ОКУД	0710004		
	По ОКПО	26	03	2024
	ИНН	74380107		
	по ОКВЭД 2	4705096965		
	по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
	по ОКЕИ	12300	16	
		384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>	3100	-	-	-	-	-	-
<b>за 2022 г.<sup>2</sup></b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>	3200	10	-	-	-	-	10
за 2023 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	3300	10	-	-	-	-	10

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2022 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	10	10
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3500	-	-	10	10
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	10	10	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 26 " марта 2024 г.

## Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств**  
**за 2023 г.**

			<b>КОДЫ</b>	
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005		
По ОКПО	26   03   2024			
ИНН	74380107			
по ОКВЭД 2	4705096965			
по ОКОПФ/ ОКФС	71.12.2			
по ОКЕИ	12300	16		
		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ОХТА"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	216	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	216	-
Платежи - всего	4120	( 1 358 752 )	( 282 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 1 334 789 )	( 104 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 690 )	( 13 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
НДС поставщиков	4125	( 20 823 )	( - )
прочие платежи	4129	( 2 450 )	( 165 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 358 536)	(282)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( - )	( - )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( - )	( - )
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	( - )	( - )
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 371 525	310
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 371 195	300
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
проценты к получению	4315	330	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 13 000 )	( - )
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( - )	( - )
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( 13 000 )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 358 525	310
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(11)	28
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	28	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	17	28
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 26 " марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 5157eb7e-1631-4ef5-bb81-aebd489f96a8

ООО "СЗ"ОХТА", БОВА ВИКТОР СТАНИСЛАВОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

26.03.24 11:10  
(MSK)

Сертификат 027023E000C4B087BF4966A5A08B6CD475

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 7  
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, Дмитриева Елена Вячеславовна, Начальник  
инспекции

26.03.24 18:55  
(MSK)

Сертификат 2DDF8DEDA4DFE42681242B0172AE2F95

## **Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «ОХТА» за 2023 год.**

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

### **1. Общие сведения.**

Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОХТА»**

Сокращенное наименование: **ООО «СЗ «ОХТА»**

Юридический и фактический адрес: **187032, Ленинградская обл., р-н Тосненский, п. Тельмана, зд. 28а, офис 53**

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 29 сентября 2022 года в МИФНС № 10 по Ленинградской области

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 29 сентября 2022 года в МИФНС № 7 по Ленинградской области

ОГРН 1224700017156

Идентификационный № налогоплательщика 4705096965 КПП 470501001

ОКПО 74380107

ОКТМО 41648443101

ОКВЭД 71.12.2

Сайт: [www.isk-vita.ru](http://www.isk-vita.ru)

Телефон: 8 (812) 574-47-47

Основные виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Фактически в 2023 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную с деятельностью заказчика-застройщика.

Среднесписочная численность работающих в 2023 году составляет -1 чел.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет, филиалов и обособленных подразделений нет.

Общество создано гражданином РФ Бова Виктором Станиславовичем, на основании Решения № 1 от 26 сентября 2022 года, который является единственным участником, доля владения в уставном капитале 100%. Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «ОХТА», в лице Генерального директора является Бова Виктор Станиславович, назначен на должность сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения № 01 от 26.09.2022 года.

В течение 2023 года ведение бухгалтерского учета осуществлялось бухгалтерской службой, возглавляемая Главным бухгалтером Ульяновой Светланой Витальевной.

Лицом ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью

Организации и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является Бова Виктор Станиславович, гражданин РФ, генеральный директор, участник (100% УК).

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОХТА» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2023 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Правовое положение ООО «СЗ «ОХТА», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «ОХТА» № 2023/СП от 18.05.2023г. утвержден аудитор для проверки 2023 года. Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью

«ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805451110/783901001, ОГРН 1089847182963). Место нахождения: 196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б. ООО «ПромСтройАудит Консалт» является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

## **2. Сведения об отчетности.**

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «ОХТА» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «ОХТА» от «25» декабря 2022 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бух. учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н)

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

Организацией применяются ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» с даты создания общества.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2023/ИНВ от 25.12.2023г. в период с 25 декабря 2023 г. по 31 декабря 2023г.

### **Структура баланса**

#### **АКТИВ:**

Строка 1150 составляет 0,004% от валюты баланса, отклонения -0.003 %

Строка 1210 составляет 90,80% от валюты баланса, отклонения -9,19%

Строка 1230 составляет 7,87% от валюты баланса, отклонения +7,87%

Строка 1250 составляет 0,001 % от валюты баланса, отклонения -0,002%

Строка 1261 составляет 0,029% от валюты баланса, отклонения +0,029%

По строке 1150 «Основные средства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1151 «Арендованное имущество (ППА)» отражается остаточная стоимость арендованного имущество в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 01.03. «Арендованное имущество» и счете 02.03. «Амортизация арендованного имущества».

По строке 1210 «Запасы» отражается дополнительная детализация по подстрокам 1211 «Запасы на складе», отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на

счете 10 «Материалы», а также по подстроке 1212 «Незавершенное строительство», отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20.01 «Основное производство» и 20.02 «Затраты застройщика», а также по подстроке 1213 «Земельные участки для строительства», по приобретенным земельным участкам, которые отражены на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по субсчету 08.01.

#### ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,0006% от валюты баланса, отклонения -0,0003%

Строка 1410 составляет 90,02% от валюты баланса, отклонения +90,02%

Строка 1450 составляет 7,87 % от валюты баланса, отклонения -92,07%

Строка 1520 составляет 2,11% от валюты баланса, отклонения +2,09%

Строка 1540 составляет 0,003% от валюты баланса, отклонения +0,003%

Строка 1550 составляет 0,004% от валюты баланса, отклонения -0,003%

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1451 «Обязательства перед продавцами», отражаются долгосрочные обязательства перед продавцом земельных участков ООО «Алькор» со сроком погашения до 31.12.2028 года включительно, которые аккумулируются на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», также по подстроке 1452 «Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства» ( РНС №47-RU47504301-028К-2022 от 16.03.2022г. со срок действия до 16.01.2027г.), которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование» По строке 1550 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1551 «Арендные обязательства», раскрывает расчеты за арендованное имущество в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 76.07.1 «Арендные обязательства» и 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам».

### **3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Охта» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах**

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 декабря 2022 года № 2023/УП.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей.

Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

Амортизация начисляется линейным способом

ФСБУ 14/2022, применяется с отчетности за 2024 год (альтернативный вариант). Досрочный переход не предусмотрен. При переходе на ФСБУ 26/202 в части учета НМА будет применен перспективный способ.

Материалы учитываются по фактическим ценам

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов, либо по условиям договора относятся на стоимость актива равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности-Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

-все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

-расходы на оплату труда;

-суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;

-расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;

-плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;

-проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;

-налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; -

земельный налог, по участку на котором ведется строительство;

-виды страхования, связанные со строительством;

-иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 и 20.02 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

### **3.1 Основные средства**

Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств установлена равной нулю, так как ожидаемая сумма от выбытия объектов основных средств не может быть определена. Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены.

Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ФСБУ 6/2020 относятся к основным средствам, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Охта» на 31.12.2023 не числятся основные средства.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) в соответствии с правилами ФСБУ 6/2020 ведется следующим образом:



Арендованные основные средства:

-Нежилое помещение- 187032, Ленинградская Область, м.р-н Тосненский, с.п. Тельмановское, п Тельмана, здание 28А, офис 53, на сумму 65 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе отражается детализацией по строке 1151 «Арендованное имущество (ППА)».

Определяется как сумма права пользования арендой (ППА), которая равна стоимости всех арендных платежей, которые будут начисляться с начала действия аренды до конца срока действия договора, и отражается по Дт балансового счета 01.03 «Арендованное имущество».

Определяется предусмотрен ли выкуп по данному арендуемому имуществу. Стоимость ППА равна сумме признанного обязательства по аренде, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Списание ППА производится равными долями в течение срока договора аренды путем начисления амортизации по Кт счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» с отнесением на затраты по Дт счетов.

Стоимость обязательства по аренде равна стоимости всех платежей, которые будут начисляться с начала и до конца действия договора аренды и отражается по Кт балансового счета 76 в разрезе Арендодателя, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Погашение обязательств по аренде производится путем осуществления платежей.

Организация применяет в учете ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с начала ведения финансово-хозяйственной деятельности. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020.

ФСБУ 25/2018 применяется в организации только в отношении договоров аренды.

Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

### **3.2. Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов при определенных условиях можно учесть объекты интеллектуальной собственности, а также деловую репутацию организации (п. 4 ПБУ 14/2007). В частности:

- изобретения, промышленные образцы, полезные модели;
- компьютерные программы;
- программное обеспечение и компьютерный дизайн для сайтов в интернете;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения (например, выращенный сорт растений или выведенную породу животных).

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Стоимость переоцененных нематериальных активов, а также фактическая (первоначальная) стоимость, суммы дооценки и уценки таких нематериальных активов отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Стоимость нематериальных активов, подверженных обесценению в отчетном году, а также признанный убыток от обесценения отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды отражается в таблице 1.3 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование, фактическая (первоначальная) стоимость или текущая рыночная стоимость, срок полезного использования и иная информация в отношении нематериального актива, без знания о котором заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения

организации или финансовых результатов ее деятельности информация отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

При раскрытии в бухгалтерской отчетности информации о нематериальных активах отдельно раскрывается информация о нематериальных активах, созданных самой организацией в типовой форме пояснений к бухгалтерской отчетности предусмотрена таблица 1.2.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Охта» на 31.12.2023 г. нематериальные активы не числятся.

### **3.3. Запасы**

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет запасов ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже товаров или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и изготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

Канцелярские товары, приобретенные для текущей деятельности принимаются в общей стоимости на затраты по счету 20.02 «Затраты на канцелярские товары».

На субсчете 10.07 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.10 «Специальная оснастка и специальная одежда на складе» учитывается наличие и движение специальной оснастки и специальной одежды на складе.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н., в бухгалтерской отчетности стоимость Незавершенного строительства отражается в составе Запасов.

В бухгалтерском балансе по разделу II «Оборотные активы» строка 1210 «Запасы» детализируется по дополнительным строкой 1211 «Остатки запасов на складе», строкой 1212 «Незавершенное строительство» и строкой 1213 «Земельные участки для строительства».

На 31.12.2023 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Охта» не числится товаров.

На 31.12.2023 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Охта» остаток запасов составил 1 465 939 тыс. руб. из них: остатки строительных материалов на складах 36 827 тыс. руб.; стоимость незавершенного строительства 921 112 тыс.руб.; стоимость земельных участков для строительства 508 000 тыс.руб.

На 31.12.2023 года была произведена оценка стоимости материальных ценностей для создания резерва под их снижение. По результату анализа снижение стоимости запасов не выявлено, резервы не созданы.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге у организации на начало и конец отчетного периода нет. Способы расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не менялись.

### **3.4. Доходы и расходы**

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом МинФина РФ от 06.05.1999г. №32н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы от продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет расходов на продажу, выполнение работ, оказание услуг, прочих расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом МинФина РФ от 06.05.1999г. №33н.

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.01 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждение управленческому персоналу, НДС/Л страховые взносы. Оплата труда Генерального директора за отчетный период составила 105 тыс.руб., НДС/Л-9 тыс.руб., взносы по социальному страхованию и обеспечению-33 тыс.руб..

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций, связанных со строительством учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг)

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Основание: абзац 5 пункта 1 статьи 319 Налогового кодекса РФ, письмо Минфина России от 7 декабря 2012 г. № 03-03-06/1/637.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

На 31.12.2023 на балансе ООО «Специализированный застройщик «Охта» остаток расходов будущих периодов составил 468 тыс. руб.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внереализационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации.

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- возмещение причиненных организацией убытков;

- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

- сумма уценки активов;

- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2023 году отсутствует, расходы, отражаемые в составе себестоимости продаж в 2023 году – отсутствуют, так как объект строительства будет сдан в 2025 году.

**Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20.01 «Основное производство»**

Таблица 2

(тыс. руб.)

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2023г./ тыс.руб.	2022г./ тыс.руб.	2021г./ тыс.руб.
<b>Строительный объект: уч.Скотное II,к.н.: 47:07:0404005:323 КОРПУС 3.</b>			
Гос. Пошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество	154	154	

Земельный налог	1 145	238	
Маркетинговые исследования	65	65	
Проценты по товарному кредиту	78 048	26 589	
Расходы на приобретение земельного участка	97 840		
Услуги СМР	88 503		
Корректировка проектной документации	8 200		
Выполнение функций технического заказчика	350		
Проценты по кредитному договору	4 429		
Разработка проектно-сметной документации	3 896		
Прочие расходы	41 127		
<b>Итого:</b>	<b>323 757</b>	<b>27 046</b>	
<b>Строительный объект: уч.Скотное II,к.н.: 47:07:0404005:323 КОРПУС 4.</b>			
Выполнение функций технического заказчика	350		
Услуги СМР	38 598		
Расходы на приобретение земельного участка	84 170		
Услуги авторского надзора	700		
Прочие расходы	23 691		
<b>Итого:</b>	<b>147 509</b>		
<b>Расходы к распределению между КОРПУС 3 и КОРПУС 4 к.н.: 47:07:0404005:323</b>			
Земельный налог по участкам с кад.ном.:47:07:0404005:320, 47:07:0404005:321, 47:07:0404005:322, 47:07:0404005:325, 47:07:0404005:139, 47:07:0404005:138.	<b>1 376</b>		
Расходы на приобретение земельного участка кад.н.: 47:07:0404005:323 Корпус 1	<b>76 336</b>		
Расходы на приобретение земельного участка кад.н.: 47:07:0404005:323 Корпус 2	<b>103 434</b>		
Расходы на приобретение земельного участка кад.н.: 47:07:0404005:323 Корпус 5	<b>101 311</b>		
Расходы на приобретение земельного участка кад.н.: 47:07:0404005:323 Корпус 6	<b>49 408</b>		
<b>Итого:</b>	<b>826 757</b>	<b>27 046</b>	

Получены разрешения на строительство:

1. №47-RU47504301-028К-2022 от 16.03.2022г. –Объект: Многоквартирный дом средней этажности со встроенными помещениями, трансформаторная подстанция. 4 этап., кадастровый номер 47:07:0404005:323. Срок действия разрешения до 16.01.2027г.

**Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»**

СТАТЬ ЗАТРАТ	2023г./ тыс.руб.	2022г./ тыс.руб	2021г./ тыс.руб
Аренда офисных помещений и обслуживание (ремонт)	149	20	
Нотариальные услуги	47	8	
Начисление процентов по кредитам и займам	89 975	8	
Услуги банка	60	3	
Заработная плата	747	14	
Аудиторские услуги	51		
Рекламные услуги	1 568		
Прочие расходы	1 758		
<b>Итого</b>	<b>94 355</b>	<b>53</b>	

Затраты по капитальному строительству учитываемые на счетах 20.01 и 20.02 в соответствии с положениями учетной политики отражаются в составе Запасов по строке 1212. Состав затрат раскрывается в Пояснении 6 к бухгалтерской отчетности.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период составляет 330 тыс.руб. (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период составляет 330 тыс.руб. (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

### **3.5. Кредиты и займы**

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

**Займодавец: ИП Бова Виктор Станиславович**

-по договору займа № ИПБ/С301-2022 от 06.10.2022 года на сумму 8 370 тыс. руб., проценты на сумму 783 тыс. руб.

**Займодавец: ООО «Вита Строй»**

-по договору займа № ВС/С3Э2-2023 от 23.10.2023 года на сумму 11 500 тыс. руб., проценты на сумму 266 тыс. руб.

**Займодавец: ООО «Вита Строй»**

-по договору займа № ВС/С3Э1-2023 от 01.03.2023 года на сумму 150 500 тыс. руб., проценты на сумму 12 255 тыс. руб.

**Займодавец: ИП Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № КФХ/С3Э1-2023 от 01.03.2023 года на сумму 150 000 тыс. руб., проценты на сумму 17 090 тыс. руб.

**Займодавец: ООО «КВИНТ»**

-по договору займа № КВ/С3О1-2023 от 17.03.2023 года на сумму 183 700 тыс. руб., проценты на сумму 18 546 тыс. руб.

**Займодавец: ООО «Комфортстрой»**

-по договору займа № КС/С3О1-2023 от 23.10.2023 года на сумму 40 000 тыс. руб., проценты на сумму 199 тыс. руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Вариант»**

-по договору займа №СЗВАР/СЗО1-2023 от 14.03.2023 на сумму 78 500 тыс.руб., проценты на сумму 8 289 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Вариант»**

-по договору займа №СЗВАР/СХО1-2022 от 08.11.2022 на сумму 100 тыс.руб., проценты на сумму 15 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Крокус»**

-по договору займа №СЗК/СЗО1-2023 от 03.04.2023 на сумму 83 800 тыс.руб., проценты на сумму 8 379 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Крокус»**

-по договору займа №СЗК/СЗО2-2023 от 23.10.2023 на сумму 40 000 тыс.руб., проценты на сумму 321 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Прогрестрой»**

-по договору займа №СЗПГС/СЗО1-2023 от 07.07.2023 на сумму 85 000 тыс.руб., проценты на сумму 4 317 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Специализированный застройщик «Прогрестрой»**

-по договору займа №СЗПГС/СЗО2-2023 от 23.10.2023 на сумму 193 400 тыс.руб., проценты на сумму 3 158 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «Экспострой»**

-по договору займа №ЭС/СЗО1-2023 от 22.03.2023 на сумму 167 300 тыс.руб., проценты на сумму 16 687 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. числится задолженность по договорам займа в размере 1 192 170 тыс. руб., проценты на сумму 90 304 тыс. руб.

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

**Кредитор: ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК**

-по кредитному договору №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023 на сумму 166 325 тыс.руб., проценты на сумму 4 429 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. числится задолженность по кредитным договорам в размере 166 325 тыс.руб., проценты на сумму 4 429 тыс. руб.

На 31.2.2023 в организации числится долгосрочный товарный кредит перед ООО «Алькор» по договору купли-продажи земельных участков, отраженный в составе долгосрочных обязательств в строке 1451 «Обязательства перед продавцами» в сумме 124 841 тыс.руб.

### **3.6. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом -по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация учитывает участие в уставном капитале других обществ на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 01 «Паи и акции».

Организация учитывает предоставленные займы на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 03 «Предоставленные займы».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

За отчетный период 2023г. займы не выдавались.

### **3.7. Целевое финансирование**

3.7.1 Расчеты по договорам долевого участия отражаются на балансовом счете 76, субсчет 09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

На 31.12.2023 г. числится дебиторская задолженность участников долевого строительства на сумму 2 176 тыс. руб.

3.7.2 На основании договора участия в долевом строительстве, задолженность источника финансирования (дольщика) по предоставлению средств в рамках целевого финансирования отражается на балансовом счете 86, субсчет 02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2023 г. числится кредиторская задолженность в виде обязательств перед участниками долевого участия в размере 2 176 тыс. руб.

3.7.3 Средства, которые поступают от дольщиков на строительство объекта, размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке, являются средствами целевого финансирования, в учете Застройщика отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

На 31.12.2023 г. отсутствует задолженность на забалансовом счете 008

### **3.8. Изменение оценочных значений**

Оценочные значения на 31.12.2023 сформированы в виде резерва на оплату отпусков, которые аккумулируются на 96 счете «Резервы предстоящих расходов».

### **3.9. Оценочные обязательства**

**3.9.1** На 31.12.2023 г. в ООО «Специализированный застройщик «Охта» числятся оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков в сумме 48 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное

страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,9%.

## **4. Полученные обязательства и выданные гарантии**

**4.1.** Привлеченные денежные средства участников долевого строительства по договорам долевого участия и обеспечения обязательств полученные в рамках кредитного договора №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2023 г. числятся:

- перечисленные денежные средства на открытые эскроу-счета в размере 2 176 тыс. руб.

- обязательства поручителей перед кредитором (ПАО «Промсвязьбанк») за исполнение ООО «СЗ «Охта» обязательств в рамках кредитного договора №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. Лимит выдачи средств по договору -1 430 242 тыс. руб.,:

- ООО «ОсноваСтрой» Договор поручительства №2П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023 в размере 1 430 242 тыс.руб.,

- ООО «ЭкспоСтрой» Договор поручительства №1П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. в размере 1 430 242 тыс.руб.,

- Бова Виктор Станиславович Договор поручительства №3П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. в размере 1 430 242 тыс.руб.,

- Бова Владимир Станиславович Договор поручительства №4П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. в размере 1 430 242 тыс.руб..

**4.2.** Строящиеся площади и земельный участок, имущественные права на которые передаются в залог банку отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2023 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Промсвязьбанк», а именно:

- Залог доли в Уставном капитале -10 тыс. руб., согласно договора залога доли в уставном капитале Общества с Ограниченной Ответственностью №ДЛ-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023

- Земельный участок по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 15057 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:138 в размере 0,5 тыс.руб.(согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)

- Земельный участок, по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 14542 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:139 в размере 0,5 тыс.руб. (согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)



- Земельный участок, по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 900 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:321 в размере 0,5 тыс.руб. (согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)
  - Земельный участок, по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 900 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:322 в размере 0,5 тыс.руб. (согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)
  - Земельный участок, по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 48285 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:323 в размере 78 440 тыс.руб. (согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)
  - Земельный участок, по адресу: Лен.обл., Всеволожский мун.район, уч. Скотное II, общей площадью 2571 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0404005:325 в размере 0,5 тыс.руб. (согласно договора ипотеки земельного участка №Н-1/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023)
  - Залог прав по договору залогового счета в размере 1 430 242 тыс.руб. (согласно договора №ЗС-1/100-0082-23-2-6 от 25.08.2023г.)
- Всего на 31.12.2023 г. числятся обязательства выданные в размере 1 508 693 тыс. руб.

## **5. Использование прибыли**

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: прибыль обществом за 2023 год не получена.

## **6. Налог на добавленную стоимость**

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

## **7. Налог на прибыль**

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2023 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 16 тыс. руб.

На 31.12.2023 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 16 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период отсутствует налога на прибыль.

## **8. Чистые активы общества**

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Охта» на 31.12.2023 года составили 10 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

## **9. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Виктор Станиславович – участник (100% УК), генеральный директор;

Размер оплаты труда Генерального директора за отчетный период составил 110 тыс.руб., НДФЛ составил 9 тыс.руб., взносы по социальному страхованию и обеспечению составили 33 тыс.руб..

ИП Бова Виктор Станиславович (упрощенная система налогообложения «доходы»);

ООО «ИСК «ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. –участник (50% УК), генеральный директор;

ООО «Вита Строй» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»)- Бова В.С.- участник (1 % УК), генеральный директор;  
ООО «СЗ «Вариант» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»)) - Бова В.С. – участник (100% УК);  
ООО «Экспострой» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»))-Кузьменко А.М.- участник (100% УК), генеральный директор.  
ООО «Квинт» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»))-Готлиб В.Л.- участник (100% УК), генеральный директор.  
ООО «СЗ «Прогрестрой» (общая система налогообложения) –Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор.  
ООО «СЗ «Крокус» (общая система налогообложения) - Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор.  
ООО «Комфортстрой» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»))-Готлиб В.Л.- участник (100% УК), генеральный директор.  
ООО «Основастрой» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»))-Кузьменко А.М.- участник (100% УК), генеральный директор.

**Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным:**

**ИП Бова Виктор Станиславович** займы полученные на сумму 8 370 тыс.руб., начислены проценты на сумму 783 тыс.руб., а именно:

-по договору займа № ИПБ/С301-2022 от 06.10.2022 года на сумму 8 370 тыс. руб., проценты на сумму 783 тыс. руб.

**ООО «Вита Строй»** займы полученные на сумму 162 000 тыс.руб., проценты на сумму 12 521 тыс.руб..

-по договору займа № ВС/С3Э2-2023 от 23.10.2023 года на сумму 11 500 тыс. руб., проценты на сумму 266 тыс. руб.

-по договору займа № ВС/С3Э1-2023 от 01.03.2023 года на сумму 150 500 тыс. руб., проценты на сумму 12 255 тыс. руб.

**ИП Бова Владимир Станиславович** займы полученные на сумму 150 000 тыс.руб., проценты на сумму 17 090 тыс.руб.

-по договору займа № КФХ/С3Э1-2023 от 01.03.2023 года на сумму 150 000 тыс. руб., проценты на сумму 17 090 тыс. руб.

**ООО «КВИНТ»** займы полученные на сумму 183 700 тыс. руб., проценты на сумму 18 546 тыс.руб.

-по договору займа № КВ/С3О1-2023 от 17.03.2023 года на сумму 183 700 тыс. руб., проценты на сумму 18 546 тыс. руб.

**ООО «Комфортстрой»** займы полученные на сумму 40 000 тыс. руб., проценты на сумму 199 тыс.руб.

-по договору займа № КС/С3О1-2023 от 23.10.2023 года на сумму 40 000 тыс. руб., проценты на сумму 199 тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Вариант»** займы полученные на сумму 78 600 тыс.руб., проценты на сумму 8 304 тыс.руб.

-по договору займа №СЗВАР/С3О1-2023 от 14.03.2023 на сумму 78 500 тыс.руб., проценты на сумму 8 289 тыс.руб.

-по договору займа №СЗВАР/СХО1-2022 от 08.11.2022 на сумму 100 тыс.руб., проценты на сумму 15 тыс.руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Крокус»** займы полученные на сумму 123 800 тыс.руб., проценты на сумму 8 700 тыс.руб.

-по договору займа №СЗК/С3О1-2023 от 03.04.2023 на сумму 83 800 тыс.руб., проценты на сумму 8 379 тыс.руб.

-по договору займа №СЗК/С3О2-2023 от 23.10.2023 на сумму 40 000 тыс.руб., проценты на сумму 321 тыс.руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Прогрестрой»** займы полученные на сумму 278 400 тыс.руб., проценты на сумму 7 475 тыс.руб.

-по договору займа №СЗПГС/С3О1-2023 от 07.07.2023 на сумму 85 000 тыс.руб., проценты на сумму 4 317 тыс.руб.

-по договору займа №СЗПГС/С3О2-2023 от 23.10.2023 на сумму 193 400 тыс.руб., проценты на сумму 3 158 тыс.руб

**ООО «Экспострой»** займы полученные на сумму 167 300 тыс.руб., проценты на сумму 16 687 тыс.руб.

-по договору займа №ЭС/СЗО1-2023 от 22.03.2023 на сумму 167 300 тыс.руб., проценты на сумму 16 687 тыс.руб

**ООО «ОсноваСтрой»**-Поручитель по Договору Поручительства №2П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г., Кредитный договор №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи)

**ООО «ЭкспоСтрой»**-Поручитель по Договору Поручительства №1П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г., Кредитный договор №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи)

**Бова Виктор Станиславович**- 3П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г., Кредитный договор №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи)

**Бова Владимир Станиславович**- 4П/100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г., Кредитный договор №100-0082-23-2-6 от 08.08.2023г. об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи)

#### **Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору:**

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 110 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 9 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 33 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Все обязательства по расчетам со связанными сторонами подлежат погашению денежными средствами или зачетом встречных требований.

#### **10. Условные обязательства и условные активы**

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

#### **11. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте**

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Охта» не осуществляло операции в иностранной валюте.

Задолженности и обязательств в иностранной валюте на 31.12.2022 и 31.12.2023 у Организации нет. Курсовые разницы не начислялись.

#### **12. Информация по сегментам**

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Охта» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Охта» не имеет обособленных подразделений.

#### **13. Государственная помощь**

Общество в отчетном году не получало государственную помощь в виде субвенций, субсидий, бюджетных кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов, платежей и других обязательств не получало.

#### **14. Информация по прекращаемой деятельности**

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

## **15. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

## **16. События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2023 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

## **17. Информация о затратах на энергетические ресурсы**

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

## **18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде**

Организация не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. данная ситуация не оказала существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

## **19. Информация по рискам**

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «СЗ «Охта»» проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного

положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.  
Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

## **20. Непрерывность деятельности**

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в настоящих пояснениях, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бова В.С.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года.

## Подтверждение даты отправки

**ООО "Компания "Тензор"**

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **26.03.2024** в **11.10.03** был отправлен документ (документы) в файле (файлах):**NO\_VUNPZ\_4705\_4705\_4705096965470501001\_06ca5cbe-5ce2-4c39-b921-c49e442d974b\_20240326\_617ae105-a7a4-4290-bbe6-ceb034a083b6,****NO\_VUNOTCH\_4705\_4705\_4705096965470501001\_20240326\_7b9fcafd-a353-417f-9ba3-5e91d3e02e91**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СЗ"ОХТА", 4705096965/470501001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**1BE1119819624**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**Межрайонная ИФНС России №7 по Ленинградской области (код 4705)**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**4705**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

## Извещение о получении электронного документа

**код 9965**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**9965**

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **26.03.2024** в **11.10.26** был получен документ в файле (файлах)

**NO\_VUNPZ\_4705\_4705\_4705096965470501001\_06ca5cbe-5ce2-4c39-b921-c49e442d974b\_20240326\_617ae105-a7a4-4290-bbe6-ceb034a083b6**

**NO\_VUNOTCH\_4705\_4705\_4705096965470501001\_20240326\_7b9fcafd-a353-417f-9ba3-5e91d3e02e91**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СЗ"ОХТА", 4705096965/470501001**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**1BE1119819624**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**код 4705**

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**4705**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))