

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

**198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные Острова дор, дом № 6, литер А, помещение 32**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7805685984**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНП **1167847414019**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>					
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	88
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	62	16
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	62	104
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
4	Запасы	1210	1 167 206	3 081 640	3 747 802
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	59 785	335 754	-
	Основное производство	12102	1 062	7 206	-
	Незавершенное строительство (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	12103	969 460	2 411 069	2 655 125
	Земельные участки под объектами незавершенного строительства	12104	-	-	619 665
	НДС по строительству (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	12105	136 899	327 611	473 012
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	910 139	463 874	229 031
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	266 208	183 246	228 535
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 597 530	1 634 036	10
	Прочие оборотные активы	1260	4	66	4
	Итого по разделу II	1200	3 674 887	5 179 617	3 976 847
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 674 887	5 179 679	3 976 951

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 010	10 010	10 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 155 835	1 675 009	(63)
	Итого по разделу III	1300	2 165 845	1 685 019	9 947
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5.3	Заемные средства	1410	841 899	460 669	1 710 661
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	34	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	187	743	1 352
	Итого по разделу IV	1400	842 086	461 446	1 712 013
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5.3	Заемные средства	1510	-	1 586 672	1 906 041
5.3	Кредиторская задолженность	1520	566 940	1 381 793	348 950
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15201	196 559	887 847	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	100 017	64 749	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	666 956	3 033 214	2 254 991
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 674 887	5 179 679	3 976 951



Руководитель

(подпись)

Шматков Роман Витальевич  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
по ОКПО	39334295	
ИНН	7805750249	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	3 019 324	2 345 768
	в том числе:			
	Услуги Застройщика	21101	1 667 541	1 797 494
	Продажа недвижимости	21102	1 345 414	548 274
6	Себестоимость продаж	2120	(595 644)	(324 603)
	в том числе:			
	Услуги Застройщика	21201	(28 199)	(25 041)
	Продажа недвижимости	21202	(567 445)	(299 562)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 423 680	2 021 165
6	Коммерческие расходы	2210	(85 950)	(26 133)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 337 730	1 995 032
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	316 926	100 857
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	402	1 504
	Прочие расходы	2350	(6 041)	(3 454)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 649 017	2 093 939
	Налог на прибыль	2410	(529 807)	(418 790)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(529 779)	(418 802)
	отложенный налог на прибыль	2412	(28)	12
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 119 210	1 675 149

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	2 119 210	1 675 149
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Григорьев

(подпись)

Шматков Роман  
Витальевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрафСтрой""	Форма по ОКУД	0710004
		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО		39334295
Вид экономической деятельности	по ИНН		7805750249
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС		12300 16
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ		384
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 2022 г.	3100	10 010	-	-	-	(63)	9 947
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 675 148	1 675 148
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(76)	(76)
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	-	-

переход на ФСБУ 14/2022	3228	-	-	-	(76)
-------------------------	------	---	---	---	------

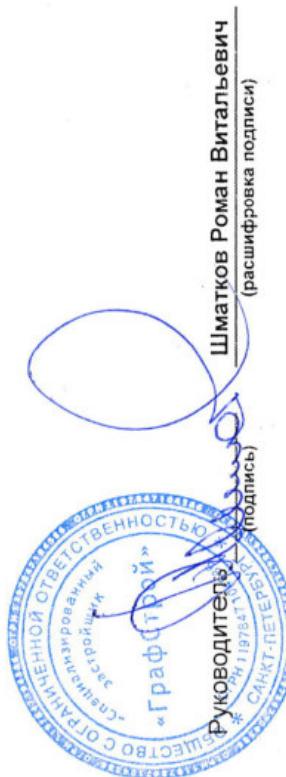
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
<b>Изменение добавочного капитала</b>	3230	X	X	-	-	-	X
<b>Изменение резервного капитала</b>	3240	X	X	X	-	-	X
<b>Величина капитала на 31 декабря 2023 г.</b>	3200	10 010	-	-	-	1 675 009	1 685 019
<b>За 2024 г.</b>							
<b>Увеличение капитала - всего:</b>							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 119 211	2 119 211
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	2 119 211	2 119 211
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
<b>Уменьшение капитала - всего:</b>							
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	(1 638 385)	(1 638 385)
<b>Изменение добавочного капитала</b>	3330	X	X	-	-	-	X
<b>Изменение резервного капитала</b>	3340	X	X	X	-	-	X
<b>Величина капитала на 31 декабря 2024 г.</b>	3300	10 010	-	-	-	2 155 835	2 165 845

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					1 685 095
до корректировок	3400	9 947	1 675 148	-	
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(76)	-	(76)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	9 947	1 675 072	-	1 685 019
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(63)	1 675 148	-	1 675 085
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(76)	-	(76)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(63)	1 675 072	-	1 675 009
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>Чистые активы</b>	3600	2 165 845	1 685 019	9 947



Шматков Роман Витальевич  
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация	Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности	Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Коды		
			Форма по ОКУД		
			Дата (число, месяц, год)		
			31 12 2024		по ОКПО
			39334295		ИИН
			7805750249		по ОКВЭД 2
		Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
		Частная собственность	12300	16	
		Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 966 210	2 927 169
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 040 179	326 655
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	1 612 053	2 507 887
прочие поступления	4119	313 978	92 627
Платежи - всего	4120	(1 946 192)	(2 509 349)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 167 615)	(1 812 138)
в связи с оплатой труда работников	4122	(246)	(219)
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 774)	(147 197)
налога на прибыль организаций	4124	(469 475)	(260 225)
НДС	4125	(280 096)	(286 678)
прочие платежи	4129	(9 986)	(2 892)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 020 018	417 820
<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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 032 094	1 755 798
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 032 094	1 755 798
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 088 618)	(539 592)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 638 385)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(450 233)	(539 592)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 056 524)	1 216 206
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(36 506)	1 634 026
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 634 036	10
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 597 530	1 634 036
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Шматков Роман Витальевич  
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 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	
			Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	111	(23)	-	(111)	-	(12)
Изключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	111	(23)	-	(111)	-	(12)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
			первоначальная стоимость, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы	Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы	
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-

### 1.1.5. Незаконченные и не оформленные 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 данных положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - Всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-
в том числе:	5171	за 2023г.	-	-	-	-
нематериальных активов -	5180	за 2024г.	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2023г.	-	-	-	-
	5181	за 2024г.	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-

Шматков Роман Витальевич  
(расшифровка подписи)  
(подпись)

Шматков Роман Витальевич  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись)

(подпись)

17 марта 2025 г.

## 2.1. Наличие и движение основных средств

### 2. Основные средства

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

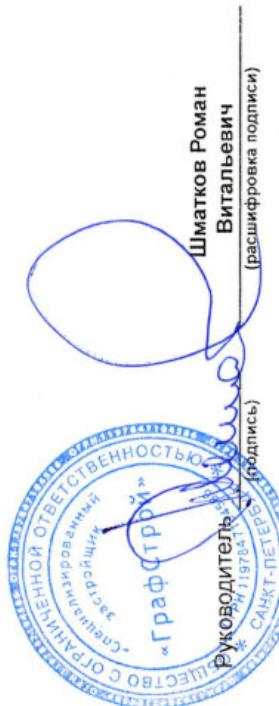
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	-	-	-
в том числе:	5250	за 2023г.	-	-	-	-
ЖК Графика (152)	5241	за 2024г.	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамortизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



17 марта 2025 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода
			Первона- чальная стоимость	Накоплен- ная коррек- тировка	Выбыло (погашено)	Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытоков от обесценения)		
<b>Долгосрочные - всего</b>									
5301		за 2024г.							
5311		за 2023г.							
<b>В том числе:</b>									
5302		за 2024г.							
5312		за 2023г.							
<b>Краткосрочные - всего</b>									
5305		за 2024г.							
5315		за 2023г.							
<b>В том числе:</b>									
5306		за 2024г.							
5316		за 2023г.							
<b>Финансовых вложений - итого</b>									
5310		за 2023г.							

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Шматков Роман  
Витальевич  
расшифровка подписи

Витальевич  
шифровка подписи)

шифровка подписи)

pace

pace

1

6

3

32

200

5

ritten

100

укое

2

17 Mapta 2025 r.

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

###### Изменения за период

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе- стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	3 081 639	-	3 081 639	1 530 101
	5420	за 2023г.	3 747 802	-	3 747 802	3 461 357
В том числе:						(4 127 519)
Сыре, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	335 584	-	335 584	291 476
	5422	за 2023г.	-	-	-	(567 275)
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	169	-	169	(169)
	5424	за 2023г.	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	7 206	-	7 206	169
	5425	за 2023г.	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-
Незавершенное строительство (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	5407	за 2024г.	2 411 069	-	2 411 069	(2 403 815)
	5427	за 2023г.	2 655 125	-	2 655 125	(2 726 437)
Земельные участки под объектами незавершенного строительства	5408	за 2024г.	-	-	-	-
	5428	за 2023г.	619 665	-	619 665	(619 665)
НДС по строительству (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	5409	за 2024г.	327 611	-	327 611	(360 847)
	5429	за 2023г.	473 012	-	473 012	(430 512)
						327 611

**4.2. Запасы в запое**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в запое по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:				
Земельный участок 47:07:0722001:614	5445	1	1	1
	5446	1	1	1

Шматков Роман  
Витальевич  
(расшифровка подписи)



17 марта 2025 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**

**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступление			Выбытие			Изменения за период		На конец периода
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принимающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из кредиторской в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	137 336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	130 023	-	31 905	-	-	(397)	-	-	(24 195)	-	-
В том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	137 336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137 336
	5523	за 2023г.	130 023	-	31 905	-	-	(397)	-	-	(24 195)	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	326 538	-	4 445 374	-	(3 999 109)	-	-	24 195	-	-	772 803
	5530	за 2023г.	99 008	-	2 963 114	-	(2 759 779)	-	-	-	-	-	326 538
В том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	264 810	-	3 075 869	-	(2 709 790)	-	-	-	-	-	630 889
	5531	за 2023г.	-	-	2 390 179	-	(2 125 369)	-	-	-	-	-	264 810
Авансы выданные	5512	за 2024г.	45 910	-	200 549	-	(117 587)	-	-	-	-	-	128 872
	5532	за 2023г.	98 513	-	22 374	-	(99 172)	-	-	-	-	-	45 910
Прочая	5513	за 2024г.	15 818	-	1 168 956	-	(1 171 732)	-	-	-	-	-	13 042
	5533	за 2023г.	495	-	550 561	-	(535 238)	-	-	-	-	-	15 818
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	463 874	-	4 445 374	-	(3 999 109)	-	-	-	-	-	910 139
	5520	за 2023г.	229 031	-	2 995 019	-	(2 760 116)	-	-	-	-	-	463 874

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.
			учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	461 412	841 828	8 560	(469 714)	-	-	
в том числе:	5571	за 2023г.	1 712 011	881 024	37 881	(755 422)	- (1 414 082)	-	
кредиты	5552	за 2024г.	-	799 204	221	-	-	799 425	
	5572	за 2023г.	649 014	880 452	8 270	(123 654)	- (1 414 082)	-	
займы	5553	за 2024г.	460 669	42 474	8 339	(469 008)	-	- 42 474	
	5573	за 2023г.	1 061 645	572	29 611	(631 159)	-	- 460 669	
прочая	5554	за 2024г.	743	150	-	(706)	-	- 187	
	5574	за 2023г.	1 352	-	-	(609)	-	- 743	
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	2 968 465	11 176 527	2 415	(13 580 467)	-	- 566 940	
в том числе:	5580	за 2023г.	2 254 991	8 903 888	2 012	(9 606 478)	- 1 414 082	- 2 968 465	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	308 516	1 193 863	-	(1 338 029)	-	- 164 350	
авансы полученные	5581	за 2023г.	348 673	2 101 520	-	(2 141 677)	-	- 308 516	
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2024г.	1 108	25 338	-	(26 446)	-	-	
	5563	за 2023г.	-	22 741	-	(21 633)	-	- 1 108	
кредиты	5583	за 2024г.	184 320	753 076	-	(731 370)	-	- 206 026	
	5564	за 2024г.	277	468 623	-	(284 580)	-	- 184 320	
займы	5584	за 2023г.	1 586 672	232 890	2 415	(1 821 977)	-	-	
	5565	за 2024г.	1 906 041	874 775	2 012	(2 610 238)	- 1 414 082	- 1 586 672	
прочая	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5566	за 2024г.	2	439 809	-	(439 806)	-	- 5	
	5586	за 2023г.	-	250 050	-	(250 048)	- 1	- 2	
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2024г.	887 847	6 893 166	-	(7 584 454)	-	- 196 559	
расчеты с учредителем по дивидендам	5587	за 2023г.	-	5 186 149	-	(4 298 302)	-	- 867 847	
Итого	5568	за 2024г.	-	1 638 385	-	(1 638 385)	-	-	
	5588	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5550	за 2024г.	3 429 877	12 018 355	10 975	(14 050 181)	-	- 1 409 026	
	5570	за 2023г.	3 967 002	9 784 882	39 893	(10 361 900)	-	- 3 429 877	

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

	Найменование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего		5590	-	-	-
В том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками		5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками		5592	-	-	-
прочая задолженность		5593	-	-	-
		5594	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	313 532	667 562
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	85 950	26 133
Итого по элементам	5660	399 482	693 695
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [+]: незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5670	-	(342 959)
Изменение остатков (уменьшение [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	282 112	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	681 594	350 736

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

Шматков Роман  
Витальевич  
(расшифровка подписи)

«ГрафСтрой»  
ООО СПЕЦСТРОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАКАЗЧИК  
АДМ. ПЕТЕРБУРГ  
Руководитель  
(подпись)

17 марта 2025 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	64 749	173 216	(137 948)	-	100 017

Шматков Роман  
Битальевич

(расшифровка подписи)



17 марта 2025 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя		Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего		5800	1 311 496	2 636 628	4 299 062
в том числе:					
эскроу-счета		5801	1 277 707	2 612 403	4 299 062
аккредитивы		5802	33 789	24 225	-
Выданные - всего		5810	1	1	1
в том числе:					
Земельный участок 47:07:0722001:614		5811	1	1	1

Шматков Роман  
Витальевич

(расшифровка подписи)



Руководитель  
(подпись)

17 марта 2025 г.

## 9. Государственная помощь

Наменование показателя		Код	за 2024г.	за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-
в том числе:				
на текущие расходы		5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
за 2024г.	5910	На начало года	Получено за год	Возвращено за год
за 2023г.	5920	-	-	-
в том числе:				
за 2024г.	5911	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-

Шматков Роман  
Витальевич  
(расшифровка подписи)

«ГрафСтрой»  
ОГРН 1197816000001  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
гражданский  
строительный  
компания  
руководитель  
(подпись)

# Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" "ГрафСтрой"

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

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год

## 1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

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

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

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

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

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.24г. составляет 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей. Уставный капитал на 31.12.24 г. оплачен участником полностью.

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

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

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

В 2024 году единственным участником принятые решения о выплате дивидендов на общую сумму 1 638 млн. руб.

Задолженность перед учредителем по дивидендам на 31.12.24 г. – отсутствует.

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

- Франус Т.Д. – 65%

- владельцы: физические лица граждане РФ – менее 20% каждый.

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

## 2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2024 году.

### Основа составления.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О

бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

#### Раскрытие существенных показателей.

##### 2.1. Запасы

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

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

В строке «Запасы» отражены:

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

Затраты в незавершенном строительстве ЖК «ГРАФИКА» (земельный участок № 47:07:0722001:614) на 31.12.24 – 969 460 тыс. руб.

- НДС, относящийся к расходам на строительство многоквартирных жилых домов, встроенно-пристроенных помещений к ним, отдельно-строящих паркингов и прочих зданий (сооружений), входящих в состав МЖК – 136 899 тыс. руб.;

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

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

Затраты в незавершенном производстве на 31.12.24 – 1 062 тыс. руб.

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.24 г. – 59 785 тыс. руб.

В связи с ростом цен на недвижимость, резерв под обесценение ТМЦ в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» по состоянию на 31.12.24 г. создавать не требовалось.

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

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

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

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

На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. На 31.12.24 г. открыты эскроу-счета в количестве 271 шт. на которые внесено 1 277 707 тыс. руб. (зарегистрированы договоры долевого участия в строительстве на общую сумму 1 458 241 тыс. руб.).

В 2024 году продолжалась передача квартир дольщикам 1 корпуса ЖК «Графика», а также началась передача квартир дольщикам корпуса 2 (разрешение на ввод было получено 16.04.24 г.).

Не реализованные в период строительства квартиры и нежилые помещения в ЖК «Графика» оформляются в собственность и, являясь готовой продукцией, продаются по договорам купли-продажи.

Выручка по основному виду деятельности в 2024 году всего – 3 019 324 тыс. руб., в т.ч.:

- от услуг Застройщика – 1 667 541 тыс. руб.
- от продажи недвижимости – 1 345 415 тыс. руб.
- прочее – 6 368 тыс. руб.

В составе прочих доходов за 2024 год:

- проценты к получению (депозиты) – 316 926 тыс. руб.
- прочие – 402 тыс. руб.

В составе прочих расходов за 2024 год:

- банковские услуги, налоги и прочие расходы, всего на сумму 6 041 тыс. руб.

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

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 910 139 тыс. руб., в т.ч. долгосрочная дебиторская задолженность в размере 137 336 тыс. руб., связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 1 409 026 тыс. руб.:

- долгосрочные целевые займы и кредит на строительство МЖК – 841 899 тыс. руб.
- обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 196 559 тыс. руб. (долгосрочные отсутствуют)

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность составляла 463 874 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составляла 3 429 877 тыс. руб.

### 2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год: 529 807 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 529 779 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 28 тыс. руб.

## **3. Основные элементы учетной политики предприятия**

### **3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

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

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

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

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

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

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

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

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

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

В составе запасов учитываются:

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

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Информация о связанных сторонах.

##### 4.1. Связанные стороны на 31.12.24 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Гимназия № 5» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В.
ООО "Елена СР" ИНН 7735070590	ООО «Альянс» ИНН 7805650967
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО "СтройАльянс" ИНН 7805312580	Франус Т.Д.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671

ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785	ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80%
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "МАВИС-ИНОВАЦИИ" ИНН 7805813530	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "ОТДЕЛСТРОЙ" ИНН 7805813562	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "Логистика" ИНН 7805813570	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "Русская Голландия" ИНН 4720023440	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "ПК Вотоня" ИНН 7805818666	ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671
Шматков Роман Витальевич	Генеральный директор

#### 4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2024 году ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

#### Долгосрочные займы от связанных сторон:

Заемодавец	Договор, ставка	Вид, особенности	Задолженность на 01.01.24 г.: осн. долг / %	Получено / начислены % в 2024 году	Возвращено/ погашено % в 2024 году	Задолженность на 31.12.24. осн. долг / %
ООО МАВИС	№ 08/ЦЗ от 15.05.2019, 9%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	155 992,6/ 7 154,3	-/5 677	155 992,6/ 12 831	-/-
ООО МАВИС	№ 24/07/22-М от 24.06.22, 0%	Долгосрочный (до 30.12.27)	74 802,9/-	-/-	74 802,9/-	-/-
ООО МАВИС	№ 29/07/ЦЗ от 29.07.2019, 3%	Долгосрочный (не ранее 01.04.26)	219 437,8/ 3 281,0	-/2 662	219 437,8/ 5 943	-/-
ООО МАВИС	№ 23/05/24-М от 23.05.2024, 0%	Долгосрочный (до 31.12.27)	-/-	42 472/-	-/-	42 474/-

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

В 2024 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2024 году:

#### ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» за оказанные услуги на 01.01.24 г. – 243 868 тыс. руб.

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 01.01.24 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 325 485 тыс. руб. (продажа недвижимости);

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» за оказанные услуги на 31.12.24 г. – 569 353 тыс. руб.

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 31.12.24 г. – отсутствует.

Оказано услуг связанными сторонами в 2024 году:

ООО "МАВИС":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 01.01.24 г. – 28419 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.24 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 145 396 тыс. руб. (в т. ч.: агентские услуги по продаже недвижимости – 142 523 тыс. руб., сопровождение – 2 638 тыс. руб., аренда офиса – 235 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 31.12.24 г. - 5 572 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.24 г. - отсутствует.

В 2024 году между ООО «МАВИС» и ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» было подписано Соглашение от 23.05.24 г. об уступке прав (требований) на общую сумму 42 474 тыс. руб. Задолженность новирована в долгосрочный беспроцентный заем № 23/05/24-М от 23.05.2024 г.

ООО "МАВИС-Монолит":

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 01.01.24 г. - 15 474 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.24 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 42 485 тыс. руб. (в т. ч.: услуги технического заказчика – 19 740 тыс. руб., передача квартир – 11 563 тыс. руб., проектирование – 6 440 тыс. руб., услуги лаборатории – 4 250 тыс. руб., авторский надзор – 492 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.24 г. – 2 666 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.24 г. - отсутствует.

ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 01.01.24 г. – 7 993 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.24 г. – отсутствует.

Услуги не оказывались. Задолженность на 31.12.24 г. погашена.

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Задолженность ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 01.01.24 г. – 243 541 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой» по выданным авансам на 01.01.24 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 870 290 тыс. руб. (в т. ч. по договорам генерального подряда – 724 655 тыс. руб., отделка – 145 635 тыс. руб.).

Задолженность ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" перед ООО "МАВИС-МОНТАЖ" за оказанные услуги на 31.12.24 г. – 150 581 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-МОНТАЖ" перед ООО «Специализированный застройщик "ГрафСтрой" по выданным авансам на 31.12.24 г. – 94 630 тыс. руб.

В 2024 году отсутствовали операции со следующими связанными сторонами:

ООО «Максима» ИНН 7805469623  
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609  
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405  
ООО «Гимназия № 5» ИНН 7805765164  
ООО "Елена СР" ИНН 7735070590  
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512  
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993  
ООО «Сфера» ИНН 7805697250  
ООО «УНР» ИНН 7805651230  
ООО "СтройАльянс" ИНН 7805312580  
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571  
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066  
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916  
ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671  
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249  
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812  
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785  
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047  
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387  
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138  
ООО "МАВИС-ИНОВАЦИИ" ИНН 7805813530  
ООО "ОТДЕЛСТРОЙ" ИНН 7805813562  
ООО "Логистика" ИНН 7805813570  
ООО "Русская Голландия" ИНН 4720023440  
ООО "ПК Вотоня" ИНН 7805818666  
Шматков Роман Витальевич

Выплаты административно-управленческому персоналу в 2024 году:

Составили – 192 тыс. руб., налоги – 83 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 25 тыс. руб., страховые взносы – 58 тыс. руб.).

**5. Учет расходов по займам и кредитам.**

В 2024 году были получены заемные средства от связанных сторон (информация раскрыта в п. 4.2. Пояснений). Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций – отсутствуют.

Для финансирования строительства 2-го корпуса ЖК «Графика» были заключены 2 (два) кредитных договора № 24/22 и 60/20 с ПАО Банк ВТБ. Размер совокупной кредитной линии – 2,5 млрд. руб. Объемы финансирования строительства обеспечены эскроу. В 2024 году кредиты были погашены в связи с завершением строительства корпуса 2 ЖК «Графика».

Финансирование строительства 3-го корпуса ЖК «Графика» обеспечено кредитными договорами № 25/22 и 61/20 с ПАО Банк ВТБ:

№ 61/20 – лимит кредитной линии - 1,8 млрд. руб.;

№ 25/22 – лимит кредитной линии -- 0,5799 млрд. руб., финансирование не поступало.

Ставки по кредитным договорам варьируются в зависимости от остатков денежных средств на эскроу-счетах.

Планируемый срок погашения кредитных договоров - 1 квартал 2028 года (окончание строительства корпуса 3 ЖК «Графика»).

По состоянию на 31.12.24 г. заемные средства отражены в составе долгосрочных.

Кредит обеспечен независимой банковской гарантией АО «Корпорация МСП».

Тыс. руб.

Заемодавец	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.24 г.: осн. Долг / %	Получено / начислены % в 2024 году	Возвращено/погашено % в 2024 году	Задолженность на 31.12.24 осн. Долг / %
ПАО БАНК ВТБ	24/22 от 24.06.22 г.	краткосрочный	172 577/13	232 890/86	405 467/99	-/-
ПАО БАНК ВТБ	60/20 от 19.10.20 г.	краткосрочный	1 396 000/18 082	-/2 329	1 396 000/20 411	-/-
ПАО БАНК ВТБ	61/20 от 19.10.20 г.	долгосрочный	-/-	799 204/221	-/-	799 204/221

## 6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавались.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.24 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 1 597 530 тыс. руб., в т. ч. на краткосрочных депозитных счетах – 1 597 200 тыс. руб.

## 8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников составила 1 человек.

## 9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 2 165 845 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 010 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 2 155 835 тыс. руб.

## 10. Оценочные обязательства

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

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов. Сумма резерва по состоянию на 31.12.24 г. сформирована в размере 100 017 тыс. руб. и представляет собой запланированные в соответствии с проектной/сметной документацией расходы, которые оказывают влияние на формирование себестоимости завершенных строительством жилых помещений, расходы по которым произведены не в полном объеме (резервируются следующие виды строительно-монтажных работ: отделка жилых помещений, благоустройство, подключение к сетям).

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

## 11. Обеспечение обязательств.

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

## **12. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.**

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

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2024 году не осуществлялись.

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

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

## **13. Информация об экологической деятельности**

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

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

17.02.2025 г. единственным участником Общества принято решение о выплате дивидендов по итогам 2024 года и предыдущих периодов в размере 675 млн. руб.

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

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

## **15. Прочие сведения.**

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022-2024 годов не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2024 года не произошло.

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

В течение 2024 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

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

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
«ГрафСтрой»



Р.В. Шматков

место штампа  
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФСТРОЙ",  
7805750249/780501001**

(реквизиты  
налогоплательщика(представителя):  
- полное наименование организации,  
ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица),  
ИНН (при наличии))

**Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде**

**7805, Межрайонная ИФНС России**

Налоговый орган №19 по Санкт-Петербургу настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФСТРОЙ", 7805750249/780501001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН  
(при наличии))

представил(а) **17.03.2025** в **10.29.58** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2024**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файлах NO\_BUHNOTCH\_7805\_7805\_7805750249780501001\_20250317\_9fe1b617-01f2-4b7a-a75d-  
95bdb170ab9a

(наименование файлов)

в налоговый орган 7805, Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу,  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **17.03.2025** и принята налоговым органом **17.03.2025**,

регистрационный номер 0000000002475373663

7805, Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 17.03.2025 в 11:17

7805 Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу  
Малыцев Сергей Михайлович, заместитель начальника  
Сертификат: 7c7f0ba2915ff662740173377424fb95980b5dd  
Действует с 24.05.2024 до 17.08.2025

место штампа  
налогового органа

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФСТРОЙ",  
7805750249/780501001**

(реквизиты налогоплательщика

(представителя):

- полное наименование организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган **7805** настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАФСТРОЙ", 7805750249/780501001**,  
(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица),  
ИНН (при наличии))

в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 710099, 0, 34, 2024**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период,  
отчетный год)

представленной в файле **NO\_VINOTCH\_7805\_7805\_7805750249780501001\_20250317\_9fe1b617-01f2-  
4b7a-a75d-95bdb170ab9a**  
(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**7805**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 17.03.2025 в 10:58  
№ 7805 Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу  
Мальцев Сергей Михайлович, заместитель начальника  
Сертификат: 7cf700a2915ff6b274017337742464b95380b5dd  
Действует с 24.05.2024 до 17.08.2025