



ИНН	7	8	3	9	1	3	8	8	4	5
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

КПП	4	7	0	7	0	1	0	0	1	Стр.	0	0	1
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------	---	---	---

**Форма по КНД 0710099**

## Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки	0	—	—
---------------------	---	---	---

Отчетный период (код)*	3	4
------------------------	---	---

Отчетный год	2	0	2	3
--------------	---	---	---	---

[illegible]

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 2 7 1 . 1 2 . 2

Код по ОКПО	4	7	7	2	8	1	3	4
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	1	2	3	0	0
------------------------------------------	---	---	---	---	---

Форма собственности (по ОКФС) 1 6

Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 

3	8	4
---	---	---

Местонахождение (адрес)

188501, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ, Р-Н ЛОМОНОСОВСКИЙ, Д НИЗИНО, УЛ ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 51, А, ОФИС 9 (Б)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	1	1 - да 0 - нет
--------------------------------------------------------	---	-------------------

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество\*\* индивидуального аудитора

[illegible]

ИНН	1	0	0	1	0	8	7	8	4	9
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	1	0	0	0	5	2	3	2	3	5
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

На 

0	1	6
---	---	---

 страницах

с приложением документов или их копий на   листах

**Достоверность и полноту сведений, указанных  
в настоящем документе, подтверждаю:**

1 – руководитель  
2 – уполномоченный представитель

Б О Р К О В С К А Я  
О Л Ъ Г А  
А Н Д Р Е Е В Н А

(фамилия, имя, отчество\*\* руководителя  
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись \_\_\_\_\_ Дата 29.03.2024

Наименование и реквизиты документа,  
подтверждающего полномочия представителя

**Заполняется работником налогового органа**

### Сведения о представлении документа






Данный документ представлен (код)

на 

--	--	--

 страницах

в составе (отметить знаком V)

<b>0710001</b>		<b>0710002</b>	
<b>0710003</b>		<b>0710004</b>	
<b>0710005</b>			

Дата представления документа  .  .


Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.\*\*

Подпись

Документ подписан электронной подписью и отправлен  
через АО «ПФ «СБ Контур» 29.03.2024 в 13:18

Имя файла «NO\_BUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»

 **БОРКОВСКАЯ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА**  
Сертификат: 2ff6cde7ee39c78a77a0ebe210586e0d7fd12864  
Действует с 16.11.2023 до 16.02.2025

Принято 29.03.2024 в 14:54

**4707 Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области**

Бедеров Константин Валерьевич, начальник  
Сертификат: 273d0b02369816bfa48610a117661aa671f03673  
Действует с 27.04.2023 до 20.07.2024

\* Принимает значение: 34 – год, 94 – первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного.

\*\* Отчество при наличии.



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

АКТИВ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3	Основные средства	1150	8700	10147	12757
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	400000	400000	400000
7	Отложенные налоговые активы	1180	26533	14196	6212
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
-	Итого по разделу I	1100	435233	424343	418969
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3	Запасы	1210	301898	136954	29618
-	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	20564	8468	229
3	Дебиторская задолженность	1230	365329	27101	18351
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	-	17606
3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	614294	918	20933
9	Прочие оборотные активы	1260	0	-	-
-	Итого по разделу II	1200	1302085	173440	86737
-	<b>БАЛАНС</b>	1600	1737318	597783	505706

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO ВУНОТСН\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»





ИНН

7 8 3 9 1 3 8 8 4 5

КПП

4 7 0 7 0 1 0 0 1

Стр.

0 0 4

Пояснения <sup>1</sup>Наименование  
показателяКод  
строкиНа отчетную дату  
отчетного периодаНа 31 декабря  
предыдущего годаНа 31 декабря года,  
предшествующего  
предыдущему

1

2

3

4

5

6

## V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

3	Заемные средства	1510	47580	103211	-
3	Кредиторская задолженность	1520	33631	308562	20030
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	22	52	52
3,4	Прочие обязательства	1550	2594	1702	1972
-	Итого по разделу V	1500	83827	413526	22054
-	<b>БАЛАНС</b>	1700	1737318	597783	505706

## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расшифровках отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Капитал и резервы»

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_BUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_  
b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»





ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нематериальные активы (стр. 1110), из них:</b>					
		1111	-	-	-
		1112	-	-	-
		1113	-	-	-
<b>Результаты исследований и разработок (стр. 1120), из них:</b>					
		1121	-	-	-
		1122	-	-	-
		1123	-	-	-
<b>Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), из них:</b>					
		1131	-	-	-
		1132	-	-	-
		1133	-	-	-
<b>Материальные поисковые активы (стр. 1140), из них:</b>					
		1141	-	-	-
		1142	-	-	-
		1143	-	-	-
<b>Основные средства (стр. 1150), из них:</b>					
	Основные средства в организации	1151	272	-	-
	Приобретение объектов основных средств	1152	1143	-	-
	Права пользования активами	1153	7285	10147	12757
<b>Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160), из них:</b>					
		1161	-	-	-
		1162	-	-	-
		1163	-	-	-
<b>Финансовые вложения (стр. 1170), из них:</b>					
	Доли в уставном капитале	1171	400000	400000	400000
		1172	-	-	-
		1173	-	-	-

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_BUNOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Отложенные налоговые активы (стр. 1180), из них:</b>					
		1181	-	-	-
		1182	-	-	-
		1183	-	-	-
<b>Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), из них:</b>					
		1191	-	-	-
		1192	-	-	-
		1193	-	-	-
<b>Запасы (стр. 1210), из них:</b>					
	Материалы	1211	1	-	-
	Основное производство (строительство ЖК Экография)	1212	301897	136954	29618
		1213	-	-	-
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), из них:</b>					
		1221	-	-	-
		1222	-	-	-
		1223	-	-	-
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), из них:</b>					
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	151375	11357	2012
	Расчеты по налогам и сборам	1232	19	4	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	213935	15740	16339
	в т.ч. долгосрочная задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками		101344	-	-
	в т.ч. долгосрочная задолженность участников долевого строительства по расчетам с разными дебиторами и кредиторами		213935	-	-
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), из них:</b>					
	Предоставленные займы	1241	0	-	17606
		1242	-	-	-
		1243	-	-	-
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), из них:</b>					
	Расчетные счета	1251	32	918	933
	Аккредитивы	1252	614262	-	-
	Депозитные счета	1253	0	-	20000

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_BUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) / Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370), из них:</b>					
		1371	-	-	-
		1372	-	-	-
		1373	-	-	-
<b>Заемные средства (стр. 1410), из них:</b>					
	Долгосрочные кредиты	1411	1081052	-	-
	Долгосрочные займы	1412	171510	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	1413	23472	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		9875	-	-
<b>Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420), из них:</b>					
		1421	-	-	-
		1422	-	-	-
		1423	-	-	-
<b>Оценочные обязательства (стр. 1430), из них:</b>					
		1431	-	-	-
		1432	-	-	-
		1433	-	-	-
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), из них:</b>					
4	Долгосрочные обязательства по аренде	1451	5181	8814	10786
	Долгосрочное обязательство по оплате долей в УК	1452	0	-	300000
3	Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства	1453	213935	-	-
<b>Заемные средства (стр. 1510), из них:</b>					
	Краткосрочные кредиты	1511	46800	-	-
	Краткосрочные займы	1512	0	98900	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	1513	780	-	-
	Проценты по краткосрочным займам		0	4311	-
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), из них:</b>					
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	28749	4010	4325
	Расчеты по налогам и сборам	1522	7	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1523	0	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4875	304551	15705
	в т.ч. краткосрочная задолженность по оплате долей в УК		0	300000	-

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_ВУНОТСН\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 8

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Доходы будущих периодов (стр. 1530), из них:					
		1531	-	-	-
		1532	-	-	-
		1533	-	-	-
Оценочные обязательства (стр. 1540), из них:					
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	1541	22	52	52
		1542	-	-	-
		1543	-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), из них:					
4	Краткосрочные обязательства по аренде	1551	2594	1702	1972
		1552	-	-	-
		1553	-	-	-







ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 1

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710004

1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
167000	(-)	-	-	(277)	166723
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
-	-	-	-	-	-
в том числе:				-	-
чистая прибыль (3211)				-	-
переоценка имущества (3212)		-		-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)		-		-	-
дополнительный выпуск акций (3214)		-			-
увеличение номинальной стоимости акций (3215)		-		-	
реорганизация юридического лица (3216)		-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)	-	(-)	(-)	(4325)	(4325)
в том числе:				(4325)	(4325)
убыток (3221)				(-)	(-)
переоценка имущества (3222)		(-)		(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)		(-)		(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)		(-)		-	(-)
уменьшение количества акций (3225)		(-)		-	(-)
реорганизация юридического лица (3226)		-	-	-	(-)
дивиденды (3227)				(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3230)		-	-	-	
Изменение резервного капитала (3240)			-	-	

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_VUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»





ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 2

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
167000	(-)	-	-	(4602)	162398
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
-	-	-	-	-	-
в том числе:				-	-
чистая прибыль (3311)				-	-
переоценка имущества (3312)		-		-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)		-		-	-
дополнительный выпуск акций (3314)		-			-
увеличение номинальной стоимости акций (3315)		-		-	
реорганизация юридического лица (3316)		-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
(0)	-	(-)	(-)	(32751)	(32751)
в том числе:				(32751)	(32751)
убыток (3321)				(-)	(-)
переоценка имущества (3322)		(-)		(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)		(-)		(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)		(-)		-	(-)
уменьшение количества акций (3325)		(-)		-	(-)
реорганизация юридического лица (3326)		-	-	-	(-)
дивиденды (3327)				(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3330)		-	-	-	
Изменение резервного капитала (3340)			-	-	
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
167000	(-)	-	-	(37353)	129647

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_VUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 3

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

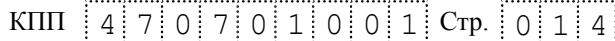
Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год		На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

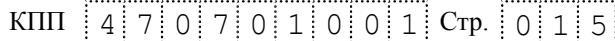
Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	129647	162398	166723

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_VUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»

**Форма по ОКУД 0710005**

Имя файла «NO\_VUNOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



1

3

4

## Поступления – всего

В ТОМ ЧИСЛЕ:

получение кредитов и займов

денежных вкладов собственников (участников)

от выпуска акций, увеличения долей участия

от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.

прочие поступления.

## Платежи – всего

В ТОМ ЧИСЛЕ:

собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников

на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)

в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов

прочие платежи

### Сальдо денежных потоков от финансовых операций

### Сальдо денежных потоков за отчетный период

### Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода

### Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода

Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_BUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



ИНН 7 8 3 9 1 3 8 8 4 5  
КПП 4 7 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 6

Дополнительные строки отчета о движении денежных средств  
Лист представляется при наличии дополнительных строк (заполняется при необходимости)

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный период 3	За предыдущий год 4
Вписываемый показатель			
	4114	-	-
Вписываемый показатель			
	4115	-	-
Вписываемый показатель			
	4116	-	-
Вписываемый показатель			
прочие налоги	4125	(220)	(22)
Вписываемый показатель			
ндс уплаченный	4126	(32493)	(7232)
Вписываемый показатель			
	4215	-	-
Вписываемый показатель			
	4216	-	-
Вписываемый показатель			
	4217	-	-
Вписываемый показатель			
	4225	(-)	(-)
Вписываемый показатель			
	4226	(-)	(-)
Вписываемый показатель			
	4227	(-)	(-)
Вписываемый показатель			
	4315	-	-
Вписываемый показатель			
	4316	-	-
Вписываемый показатель			
	4317	-	-
Вписываемый показатель			
	4324	(-)	(-)
Вписываемый показатель			
	4325	(-)	(-)
Вписываемый показатель			
	4326	(-)	(-)

Принято 29.03.2024 в 14:54

Имя файла «NO\_VUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_  
b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b»



## Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

### ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петербург» за 2023 год

#### 1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».  
Краткое наименование организации: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».

До марта 2023 г. - Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп-Петербург» (ООО «Охта Групп-Петербург»).

Юридический адрес: 188501, Ленинградская область, р-н Ломоносовский, д. Низино, ул. Центральная, д. 51, литера А, офис 9(б).

Общество сменило юридический адрес 13.11.2023г.

Общество приобрело права юридического лица с момента его государственной регистрации: 23 марта 2021 г. МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1217800047156.

ИНН 7839138845 КПП 470701001 ОКОПФ 12300 ОКФС 16 ОКВЭД 70.12.2

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 2 человека, среднесписочная численность – 1 человек.

В состав исполнительных и контрольных органов Общества входит генеральный директор Борковская Ольга Андреевна (основание - Решение № 1 единственного учредителя ООО «Охта Групп-Петербург» от 19.03.2021 г.).

Приказом № 4 от 31.08.2023г. на должность главного бухгалтера с 01.09.2023г. назначена Филатова Ольга Георгиевна. До этого периода главным бухгалтером Общества была Зверева Тамара Филипповна.

Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

Дочернее общество: ООО «РИКОНТ» - доля в уставном капитале 100%.

В 4кв.2023 Общество приняло решение о ликвидации ООО «РИКОНТ». (Решение № 6/2023 Единственного участника ООО «Риконт» от 06.10.2023г.). Срок ликвидации – до 06.10.2024г. Ликвидатором назначена Борковская Ольга Андреевна.

Состав учредителей и их доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петербург» на 31.12.2023 г.:

- Поляновский Анатолий Ефимович, доля в уставном капитале –50%, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.

- Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» - 50 %, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2023 г. составляет 167 000 тыс. руб., полностью оплачен.

Добавочный капитал отсутствует.

Общество было создано для реализации проекта строительства многоквартирного жилого комплекса, в который включается строительство основных объектов строительства – многоквартирных домов, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен в эксплуатацию. В частности, при строительстве многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, парковок, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений (включая ливневую канализацию, противопожарные и иные водоемы, предусмотренные проектной документацией) в пределах территории застройки, подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенных техническими условиями и проектной документацией, строительство объектов социальной инфраструктуры, детских игровых площадок и комплексов, малых архитектурных форм, предусмотренных проектной документацией, благоустройство территории.

Общество выступает в данном проекте Застройщиком.

Строительство жилого комплекса будет вестись путем привлечения генерального подрядчика, выбранного в результате тендера.

Основные участники строительства:

Генподрядчик – ООО «ПО «УСП-МОНОЛИТ», с которым Общество заключило Рамочное соглашение генерального подряда № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. на строительство всех 12 Объектов, в рамках которого заключены также Договор генерального подряда №ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №1 – МЖД: этап 1, корпус 2,3); Договор генерального подряда № ОГП-23/10-03 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №2 – МЖД: этап 2, корпус 1); Договор генерального подряда №ОГП-23/10-04 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №4 – МЖД: этап 4, корпус 6,7);

Проектировщик и Авторский надзор (на основании Договора № 06/21-АН от 01.11.2023г.) - ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО СТУДИЯ-17;

Строительный контроль осуществляет ООО «ОГЖН» на основании Догов. № ОГЖН-23/10-02 от 03.10.2023г. в ред. ДС №1 от 03.10.2023г.

Девелопером проекта является ООО «ОГЖН» (Соглашение № ОГЖН-21/07-02 об оказании услуг по управлению инвестиционным проектом от 01.07.2021 г.).

Для реализации проекта строительства Общество заключило 14.09.2021 г. договор аренды земельного участка № Р-21/09-01 с дочерней компанией ООО «Риконт», по которому Общество получило в аренду земельные участки с кадастровыми № 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1095, 47:14:0302004:1093, 47:14:0302004:1091, 47:14:0302004:1088, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1092, 47:14:0302004:1086, 47:14:0302004:1087, расположенные по адресу: Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино. Виды разрешенного использования земельных участков: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Срок действия договора аренды – 5 лет с момента заключения договора.



Источником финансирования проекта является ПАО «Сбербанк России», с которым Обществом заключено Генеральное соглашение № 550F00GNQ об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 06.04.2023 г., лимит кредитной линии 6 563 506 тыс. руб., срок полного погашения кредита – 27.09.2028 г.

В 1 квартале 2023 года Общество получило Разрешение на строительство 1,2,3,4,5 этапов строительства многоквартирных жилых домов в составе корпусов 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, а также объектов инфраструктуры. Разрешения на строительство выданы со сроком 30.07.2027 и 30.01.2028 г. В 2023г. началась реализация 1 (корпус 3) и 4 (корпус 7) этапов строительства.

В 3 квартале 2023 года Обществом заключен первый договор долевого участия (далее – ДДУ).

Для повышения эффективности продаж Общество заключило ряд Агентских договоров на поиск и привлечение приобретателей жилых и нежилых помещений строящихся Объектов. Размер агентского вознаграждения в зависимости от состава оказываемых услуг составляет 4-6% от суммы заключенных ДДУ.

По итогам 2023 года заключено:

по этапу 4 (корпус 7) – 24 ДДУ на общую сумму 93 360 тыс.руб., включая жилые - 12 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) - 12 ДДУ;

по этапу 1 (корпус 3) – 34 ДДУ на общую сумму 120 575 тыс.руб., включая жилые – 18 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 16 ДДУ.

Общая сумма заключенных ДДУ по состоянию на 31.12.2023г. составляет 213 935 тыс.руб.

Получено на счета ЭСКРОУ денежных средств от участников долевого строительства в общей сумме 161 307 тыс.руб, в т.ч. по этапу 4 (корпус 7) – 62 951 тыс.руб, по этапу 1 (корпус 3) – 98 356 тыс.руб.

#### Связанные стороны в 2023 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества, %
1.	Борковская Ольга Андреевна	Россия, Санкт-Петербург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества;  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

2.	Поляновский Анатолий Ефимович	Россия, Санкт-Петербург	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица. Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	50
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»	Россия, Санкт-Петербург	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица. Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	50
4.	ООО «Петровская Слобода»	Россия, 190020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, помещение 20-Н, офис 9	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52%, Поляновский А.Е. - 10%);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
5.	ООО «Александровский Завод»	Россия, 185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д.1	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52% (косвенно));  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

6.	ООО « Специализированный застройщик «ЖК Александровский»	Россия, 190020, Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, часть помещения 20-Н, офис 8	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал.(ООО «Охта Групп» - 43% (косвенно))  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
7.	ООО «Онего Сети»	Россия, 185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д.1, пом. №23	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52% (косвенно));  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
8.	ООО «Деловой Центр»	Россия, 195273, Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 150, корпус 2, литер О, помещение 1-Н, этаж 2, офис 216/3	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52% (косвенно));  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Интегра ПМ»	Россия, 195112, Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, д. 33, корп. 2, литер А, помещение 1-Н, офис 1	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-



10.	ООО «БРиз»	Россия, 190020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, часть помещения 23-Н, офис 13	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал. (ООО «Охта Групп» - 35.3%)	-
11.	ООО «Мегалит – Охта Групп»	191123, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 40, литер А, пом. 10Н	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
12.	ООО «ОГЖН»	190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 20-Н, офис 8	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
13.	ООО «ОГН»	197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, литера А, часть помещения 65-Н, этаж 2, офис 5	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
14.	ООО «Специализированный застройщик «М 10»	191144, Санкт-Петербург, ул. Моисеенко д. 10	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
15.	ООО «Румб Инжиниринг»	Россия, 190020, Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, д.199-201, лит.М.	Юридическое лицо, которое контролируется участником данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 100 %);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

16.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп – Евгеньевская»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 8-Н, кабинет 14, 2 этаж	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 43,75 %, Поляновский А.Е. - 18.75%);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп – Новосаратовка»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет 20, 3 этаж	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 70 %);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Риконт»	188501, Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, дер. Низино, Центральная ул., д. 51, литера А, офис 9а	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 50 % (косвенно));  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Твардовского 18»	123458, Москва, ул. Твардовского, д. 18, корп. 1	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 30 %, Поляновский А.Е. – 70%);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

20.	ООО «Арена-Сервис»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет 15, 3 этаж	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп – Ижора»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет 25, 3 этаж	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 40,005 %);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта Групп Доходная Недвижимость»	Россия, 196006, Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Московская застава, ул. Заставская, д. 33, Литера П, помещение 14-Н, кабинет №15.	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 100 %);  Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Поляновский Анатолий Ефимович.



**Операции со связанными сторонами в 2023 году:**  
**- с ООО «Охта Групп»:**

- в 2023г. Общество получило процентные займа по след. договорам:

Контрагенты		Срок действия до		Получены займы, в тыс. руб.
Договоры				
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				
Долгосрочные займы				
Охта Групп, ООО				
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		4 000
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		4 250
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		64 360
Проценты по долгосрочным займам				Начислены проценты, в тыс. руб.
Охта Групп, ООО				
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		518
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		492
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц		27.09.2028		4 800

По ранее полученным в 2022году займам были заключены дополнительные соглашения на изменение срока их погашения:

Контрагенты		Новый срок действия до	Задолженность на 31.12.2023г. по полученным в 2022г. займам, в тыс.руб.
Договоры			
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам			
Долгосрочные займы			
Охта Групп, ООО			
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028		6 500
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028		3 000
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028		11 000



Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028	15 600
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	11 500
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	19 500
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	5 800
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	3 000
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	23 000
Проценты по долгосрочным займам		Задолженность на 31.12.2023г. по процентам, начисленным по полученным в 2022г. займам, в тыс.руб.
Охта Групп, ООО		
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028	1 548
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028	702
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028	2 257
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028	3 129
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	2 083
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	3 350
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	954
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	457
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	3 182

- Общество расторгло договор субаренды с ООО «Охта Групп» № ОГ-АР-ОГП -21/03-01 от 26.03.2021 г. в связи со сменой юридического адреса. Стоимость субаренды нежилого помещения в месяц составляет 13,6 тыс.руб., в т.ч. НДС (20%). В 2023г. оказано услуг на сумму 108,8 тыс.руб., в т.ч. НДС (20%). По состоянию на 31.12.2023г. задолженность по договору субаренды у Общества отсутствует.

- В рамках исполнения обязательств по кредиту от ПАО Сбербанк Общество заключило договор поручительства с ООО «Охта Групп»: Дог. поручительства № ДП01\_550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. и Дог. поручительства № ДП01\_550F00GNQ-002 от 26.06.2023г.

#### **с ООО «Румб Инжиниринг»:**

- Общество заключило договор аренды почтового ящика с ООО «Румб Инжиниринг» с ежеквартальной оплатой 2,5 тыс. руб., в т.ч. НДС (20%). Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.

#### **с ООО «Риконт»:**

- Общество продолжает арендовать земельные участки у ООО «Риконт» в соответствии с договором аренды земельного участка для его освоения в целях жилищного строительства № Р-2109-01 от 14.09.2021 г. Участок предоставлен для осуществления инвестиционного проекта строительства жилого комплекса малоэтажной застройки. Стоимость аренды – 324 тыс. руб. за месяц, в том числе НДС (20%). Задолженность на 31.12.2023 г. составляет 972 тыс. руб.

- в рамках Соглашения о замене стороны в договоре о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения №20210723/1 от 23.07.2021г. Общество подписало с ООО «Риконт» соглашение о возмещении затрат от 21.11.2022 г., по которому Общество обязано возместить расходы в сумме 2 890,55 тыс. руб. В 2023году продлен срок погашения задолженности – до 31.03.2024 г. По состоянию на 31.12.2023 г. долг не погашен.

- В рамках Соглашения о замене стороны в договоре о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения №20210723/2 от 23.07.2021 г. Общество подписало с ООО «Риконт» соглашение о возмещении затрат от 21.11.22г., по которому Общество обязано возместить расходы в сумме 7 796,71 тыс. руб.

В 2023году продлен срок погашения задолженности – до 31.03.2024 г.  
По состоянию на 31.12.2023г. задолженность составляет 977 тыс.руб.

- В рамках Соглашения о замене стороны в договоре о подключении № ТПЗЛ-660-2-2021 от 15.04.2021г. Общество должен возместить расходы на ООО «Риконт» в сумме 35,14 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. долг не погашен.



**с ООО «ОГЖН»:**

- в 2021г Общество заключило договор № ОГЖН-21/07-01 от 01.07.2021 г. с ООО «ОГЖН» с целью управления проектом Строительство жилого комплекса малоэтажной застройки. В соответствии с договором, ООО «ОГЖН» обязуется предоставить Заказчику (Обществу) Услуги в качестве менеджера Проекта по проектированию, подготовке к строительству (в том числе подготовке земельного участка к строительству), рекламе и продаже Объекта и в качестве консультанта по строительству, проведению внутренних и внешних отделочных работ, вводу в эксплуатацию в течение срока действия настоящего Соглашения; а также обеспечить постоянный контроль и надзор за осуществлением работ по Проекту до Завершения Проекта, выполнением контрагентами Заказчика по Проектным соглашениям их обязательств согласно и в соответствии с условиями и положениями настоящего Соглашения; консультировать и оказывать содействие в получении Заказчиком Разрешений, необходимых для реализации Проекта, а также Разрешения на ввод в эксплуатацию. Сумма оказанных услуг в 2023г составляет 29 294 тыс.руб, НДС не облагается. Задолженность на 31.12.2023 г. – 5000 тыс.руб.

- в 2023г. Общество заключило договор № ОГЖН-23/10-02 от 03.10.2023г. с ООО «ОГЖН» на оказание услуг строительного контроля, подписанием ДС №1 строительный контроль осуществляется по этапам 1,2,4. Сумма оказанных услуг в 2023г. составила 440 тыс.руб., НДС не облагается. Задолженность на 31.12.2023г. – 440 тыс.руб.

**с ООО «ОГН»:**

- в 4кв.2023г. Общество заключило с ООО «ОГН» (далее – Агент) Агентские договоры № ОГП-23/09-01 от 25.09.2023 и № ОГП-23/09-02 от 25.09.2023г., в соответствии с которыми Агент обязуется совершать комплекс юридических и фактических действий, направленных на поиск и привлечение покупателей жилых и нежилых помещений в строящихся Обществом Многоквартирных жилых домах этапа 1 (корпус 3) и этапа 4 (корпус 7). Срок действия договоров – до 31.12.2027г. Сумма агентского вознаграждения в 2023г. по договору № ОГП-23/09-01 составила 6236тыс.руб., по договору № ОГП-23/09-02 – 4997тыс.руб. Задолженность по состоянию на 31.12.2023г. за агентские услуги не погашена.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Заработная плата управленческого персонала Общества за 2023 год – 177,5 тыс. руб., сумма страховых взносов с выплат управленческому персоналу – 53,6 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности не выплачивались и не предусмотрены.

## **Бухгалтерская отчетность**

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество составляет бухгалтерскую отчетность по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Все стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Аудитор на проверку годовой бухгалтерской отчетности за 2023г. утвержден Обществом согласно Протокола № 13.1 Внеочередного Общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» от 25.09.2023г. - ООО "ПОСТ-КОНСУЛЬТАНТ" (ИНН 1001087849), вознаграждение аудиторской компании за проведение аудита составляет 179,2 тыс. руб.



## 2. Раскрытие основных элементов учетной политики за 2023 год

Общество руководствуется положениями Учетной политики организации, утвержденной Приказом 1У от 30.04.2021г. (в ред. Приказа 1-У от 13.01.2022г. и Приказа 2-У от 09.01.2023г.).

### Основные элементы Учетной политики

Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а при их отсутствии – самостоятельно разработанные формы.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н. Учет налога на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц. Формирование постоянных и временных разниц ведется на основании первичных учетных документов непосредственно на счета бухгалтерского учета.

Организация отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется генеральным директором.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Денежными эквивалентами в организации считаются остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия не более 30 дней.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется на основании ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденному Приказом МФ РФ от 28.06.2010г. №63н (в ред. от 08.11.2010). Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

## 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

### 2.1.1 Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Все объекты ОС, включая инвестиционную недвижимость, после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При этом в отношении объектов ОС, которые использовались предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.



В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств. При этом капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией.

Организация не создает резерв на ремонт основных средств.

#### 2.1.2. Учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018

Общество с 2022 года применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменить указанные сроки, условия и намерения реализации таких возможностей (п. 9 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных платежей (п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

#### 2.1.3. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н.

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

Для целей бухгалтерского учета запасы считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка;

- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов.

Передача подрядчикам давальческих материалов оформляется накладной по форме М-15.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг.

Стоимость готовой продукции оценивается по фактической производственной себестоимости и учитывается на счете 43 «Готовая продукция». При отгрузке стоимость готовой продукции рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. При выбытии товары списываются по себестоимости каждой единицы товаров.

На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости без создания резерва по обесценению.

#### 2.1.4. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №33н (в ред. от 08.11.2010).

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат организация применяет счет 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», прочих расходов - счет 91 «Прочие расходы».



Общехозяйственные (управленческие) расходы предприятия, в т.ч. заработная плата АУП, налоги, аренда, амортизация и прочее списываются в конце каждого месяца с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета коммерческих затрат: на содержание и текущее обслуживание недвижимого имущества, предназначенного для реализации (построенные объекты - жилые и нежилые помещения), затраты на рекламу и пр. организация применяет счет 44 «Расходы на продажу», которые списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи применяется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.

Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в разрезе видов затрат (расходы на оплату труда, материалы, амортизация и др.) в целом по организации.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

#### 2.1.5. Учет реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов

Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №32н (в ред. от 08.11.2010).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — ежеквартально, если иное не предусмотрено условиями договора;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления — по мере их образования (выявления).

Доходы организации, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг, не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе операционных или внеоперационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

В отчете о финансовых результатах доходы общества за отчетный период отражаются с подразделением на выручку и прочие доходы.

#### 2.1.6. Учет расчетов

Учет расчетов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, «Расходы организации» ПБУ 10/99, «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденному приказом от 27.11.2006 №154н (в ред. от 24.12.2010), «Учет расходов по займам и кредитам» 15/2008, утвержденному приказом от 06.10.2008 №107н (в ред. от 08.11.2010).

Организация ведет учет расчетов в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Организация ведет учет списанной дебиторской задолженности в течение пяти лет для наблюдения за возможностью ее дальнейшего взыскания.

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и которая не обеспечена гарантиями.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную задолженность Организация производит в момент, когда по условиям договора срок исполнения обязательств остается 365 дней и менее.

Денежные средства на хозяйственные нужды выдаются под отчет на срок 45 дней. По окончании установленного срока работник должен в течение трех рабочих дней отчитаться в кассу о произведенных расходах или сдать излишние денежные средства в кассу организации.

#### 2.1.7. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения».

К финансовым вложениям организации относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр. К финансовым вложениям организации не относятся: собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования; векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при



расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги; вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
  - суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
  - вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
  - иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.
- В отношении прочих фактических затрат на приобретение ценных бумаг Организация признает критерий несущественности в размере 5 (пяти) процентов от суммы, уплачиваемой продавцу по договору на приобретение ценных бумаг. Такие затраты Организация списывает как прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения, полученные на срок не более 12 месяцев, относятся к краткосрочным финансовым вложениям.

Финансовые вложения, полученные на срок более 12 месяцев, относятся к долгосрочным финансовым вложениям.

Организация учитывает финансовые вложения на счете 58 «Финансовые вложения» в разрезе субсчетов «Долговые ценные бумаги», «Предоставленные займы» и пр. Начисление доходов по финансовым вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам». Начисление дисконта по векселям отражается в составе финансовых вложений по дебету счета 58 «Финансовые вложения» и кредиту счета 91.1 «Прочие доходы». Дисконт по векселям признается в составе прочих доходов равномерно в течение срока действия договора.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежегодно.

#### 2.1.8. Учет кредитов и займов полученных

Организация учитывает кредиты и займы в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденному приказом от 06.10.08 №107н (в ред. от 08.11.2010).

Организация учитывает краткосрочные кредиты и займы на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», долгосрочные кредиты и займы отражаются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет собственных векселей, выданных взамен денежных средств, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих прочих расходов и относятся в дебет счета 91 «Прочие расходы», за исключением процентов, относимых на инвестиционный актив.

#### 2.1.9. Порядок учета процентов по целевым займам и кредитам

В бухгалтерском учете расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99), за исключением процентов по целевым займам и кредитам (п.7 ПБУ 15/2008). В стоимость инвестиционного (строительного) актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заемодатцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, а также проценты за рассрочку по договорам купли-продажи долей в УК организаций, имеющих прямое отношение к данному активу. Объект «Строительство жилого дома» Организация относит к инвестиционному (строительному) активу.

Проценты по кредитам и займам, направленным на строительство инвестиционных объектов, включаются в стоимость этих объектов до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства.

В налоговом учете проценты по займам признают в составе внереализационных доходов в сумме, исчисленной исходя из фактической ставки, установленной договором (п. 6 ч. 2 ст. 250, п. 1 ст. 269 НК РФ). Если действие договора прекращается в течение календарного месяца, то расход в виде процентов учитывайте на дату прекращения действия договора (п. 8 ст. 272 НК РФ).

На основании положений подпункта 12 пункта 7 статьи 272 НК РФ датой осуществления расходов в виде процентов, предусмотренных кредитным договором, заключенным специализированным застройщиком (Организацией) с уполномоченным банком, на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", признается дата, предусмотренная указанным кредитным договором для уплаты этих процентов.



## 2.2. Основные положения Учетной политики в части деятельности заказчика-застройщика

Типовым договором долевого участия, утвержденным организацией, предполагается предусмотреть, что цена договора определяется как возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (ст.18 №214-ФЗ от 30.12.2004г.) и экономия (вознаграждение за оказание услуг заказчика-застройщика), которая определяется по окончании строительства.

Денежные средства, полученные на возмещение затрат на строительство, являются целевыми и могут расходоваться только на строительство объекта и не включаются в состав доходов.

Сумма договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете отражается датой регистрации договора в органе государственной регистрации на счете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в полной сумме договора с учетом номенклатурных групп (объектов).

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия отражается на счете 76.33.3 «Расчеты с долежниками по средствам, полученным на финансирование строительства».

Денежные средства участников долевого строительства, внесенные на счета Эскроу, отражаются на забалансовом счете 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Затраты, связанные с Объектом строительства, отражаются по дебету счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с аналитикой по Объектам строительства (Номенклатурные группы). В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в разделе II. «Оборотные активы» по строке «Основное производство».

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, фактической датой окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства долежникам, затраты по строительству Объекта отраженные на счете 08.33.1 распределяются по построенным помещениям. Для расчета берется фактическая площадь по данным технической инвентаризации. Общие затраты, относящиеся ко всем секциям Объекта, при едином сроке ввода в эксплуатацию распределяются между частями – секциями Объекта пропорционально фактической площади частей Объекта по данным технической инвентаризации. При разных сроках их ввода в эксплуатацию, общие затраты распределяются между частями – секциями Объекта пропорционально проектной площади частей Объекта.

Если на дату окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства долежникам не выполнены работы по благоустройству прилегающей территории и прочие работы, не препятствующие передаче объектов долежникам, то на эти суммы создается резерв на счете 96.33 «Резервы предстоящих расходов на перенесенные работы» с отнесением данных сумм затрат на 08.33.1 счет. По мере выполнения данных работ резерв списывается. Возникающие разницы относятся на 91 счет.

Себестоимость помещений для передачи долежникам отражается на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (долежникам)» по каждому помещению до даты подписания акта приема-передачи помещения участникам долевого строительства.



Себестоимость помещений, на которые не заключены договоры долевого участия отражается на счете 08.34.1 «Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность организации для купли-продажи» по каждому помещению до даты регистрации права собственности. С даты регистрации права собственности данные помещения учитываются организацией на счете 43 «Готовая продукция».

Финансовый результат от строительства формируется по каждому помещению, передаваемому участнику долевого строительства на дату акта приема передачи передаваемого помещения и учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Финансовый результат от строительства рассчитывается как разница между суммой договор, заключенного с участниками долевого строительства по данному помещению и суммой всех затрат, связанных со строительством помещения.

### **2.3. Учетная политика в целях налогообложения**

#### **2.3.1. Исчисление налога на добавленную стоимость**

Для целей налогообложения НДС выручка от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав определяется по мере отгрузки товаров (работ, услуг) покупателю.

Раздельный учет операций, облагаемых и необлагаемых НДС, обеспечивается путем применения соответствующих субсчетов Рабочего плана счетов организации, а также регистров аналитического и синтетического учета в разрезе облагаемых и необлагаемых операций.

Организация не ведет раздельный учет в тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом все суммы налога, предъявленные продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету. При исчислении совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, учитываются следующие расходы: 1) Прямые: расходы, связанные с приобретением и созданием актива, участвующего в необлагаемой деятельности; 2). Общехозяйственные расходы, отраженные на счете 26, в доле, приходящейся на необлагаемую деятельность, которая определяется исходя из пропорции стоимости отгруженных товаров (работ, услуг, имущественных прав), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг, имущественных прав), отгруженных за налоговый период.

Если доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то сумма налога на добавленную стоимость, предъявленные налогоплательщикам по товарам (работам, услугам, имущественным правам), в том числе основным средствам, нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и освобождаемых от налогообложения операций, учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождению от налогообложения). Указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг, имущественных прав),



операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг, имущественных прав), отгруженных за налоговый период.

Для определения базы, используемой в целях исчисления налога на добавленную стоимость, используются данные регистров бухгалтерской учета.

Суммы входного НДС по товарам, работам, услугам, формирующим стоимость строительства многоквартирного дома и отраженным на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» учитываются на счете 19.33.1. «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе учета объектов строительства (номенклатурных групп) до окончания строительства объекта.

Суммы входного НДС по материалам, используемым при строительстве многоквартирного дома, учитываются на счете 19.03. В момент списания стоимости материалов в расходы на строительство объекта, в т.ч. принятия отчета от подрядчиков об использовании давальческих материалов суммы входного НДС переводятся на счет 19.33.1 по номенклатурным группам.

На дату подписания разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию суммы налога на добавленную стоимость по строительству учтенные на счете 19.33.1 распределяются по облагаемым и необлагаемым НДС операциям. НДС по облагаемым операциям определяется по доле площади нежилых помещений, на которые не заключены договоры долевого участия, построенных в общей площади всех построенных помещений. Суммы НДС по необлагаемым операциям включаются в стоимость товаров (работ, услуг), которые использовались для осуществления операций, не облагаемых НДС.

Суммы НДС по облагаемым операциям принимаются к вычету (п.6 ст.171 п.4 ст.170 НК РФ). Для расчета распределения сумм НДС по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности применяется расчет из программы «1С: Предприятие 8.3» Бит Строительство.

Экономия застройщика в виде услуг застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года не подлежит налогообложению НДС за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения. Услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства объекта по договору участия в долевом строительстве в виде нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (пп 23.1 п.3 ст. 149 НК).

В бухгалтерском балансе суммы НДС отражаются в разделе «Оборотные активы» по стр.1220.

### 2.3.2. Исчисление налога на прибыль

Организация ведет налоговый учет с использованием налоговых регистров бухгалтерской программы «1С: Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.



Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 НК РФ доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Доходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, распределяются равномерно в течение срока, к которому они относятся, кроме доходов от реализации услуг застройщика (оказания услуг участникам долевого строительства).

Доходы от оказания услуг, экономия от создания Объекта долевого участия учитываются как доходы от основного вида деятельности.

Расходы в соответствии со статьей 272 НК РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты, исходя из условий сделок.

К прямым расходам организации относятся материальные затраты, относящиеся к основному виду деятельности организации, в том числе аренда помещений, используемых в основной деятельности, заработная плата управляющего и рабочих, страховые взносы с ФОТ рабочих и управляющего, амортизация основных средств, используемых в основной деятельности. В случае, если основная деятельность не ведется, эти расходы относятся к косвенным расходам организации.

К косвенным расходам организации относятся заработная плата АУП, страховые взносы с ФОТ АУП.

Расходы, осуществленные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам списываются по назначению в соответствующих отчетных периодах.

Амортизируемым имуществом признается объект основных средств стоимостью которого превышает 100 000 руб. (п. 1 ст. 256 НК РФ).

Срок полезного использования основных средств определяется в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций изготовителей в пределах соответствующей амортизационной группы на основании Классификации основных средств, определяемой Правительством РФ.

Организация не применяет повышающие и понижающие коэффициенты в отношении собственных амортизируемых основных средств.

Для целей налогообложения прибыли в отношении приобретаемых объектов основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации этого объекта предыдущими собственниками.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия правоустанавливающих документов, а при отсутствии такого срока — в расчете на 10 лет или иным локальным актом.

Амортизация нематериальных активов в целях налогообложения рассчитывается линейным методом.

Прямые расходы, понесенные в отчетном (налоговом) периоде в полном объеме списываются на финансовый результат — счет 90.02 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» - текущего отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства (абз.3 п.2 ст.318 НК РФ).



Расходы на создание Объекта долевого строительства считаются по фактической себестоимости и включают все затраты, понесенные организацией для создания данного Объекта до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства, утвержденной руководителем организации, но не ранее даты разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Также затратами на создание Объекта считаются проценты по целевому кредиту (целевым займам) начиная с периода проведения подготовительных работ, подготовки проектной документации, получения разрешения разрешительной документации, работ по освоению участка до момента определения финансового результата от строительства такого Объекта.

Затраты на создание Объекта долевого строительства являются незавершенным производством до момента определения финансового результата от создания такого Объекта. Учет затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи ведется на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.

Финансовый результат от строительства формируется по каждому помещению, передаваемому участнику долевого строительства на дату акта приема передачи передаваемого помещения и учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Финансовый результат от строительства рассчитывается как разница между суммой договора, заключенного с участниками долевого строительства по данному помещению и суммой всех затрат, связанных со строительством помещения.

Затраты, отраженные на счете 08.33.1, относящиеся к непроданным по ДДУ помещениям, включаются в себестоимость данных помещений в доле пропорционально площади этих помещений в общей площади всех построенных помещений по фактической себестоимости. Для расчета берется фактическая площадь по данным технической инвентаризации.

Для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль вести раздельный учет доходов и расходов по операциям с ценными бумагами обращающиеся и не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг.

Для целей налогообложения прибыли при реализации или ином выбытии ценных бумаг (кроме собственных акций) на расходы от реализации списывается цена приобретения реализованных ценных бумаг по методу стоимости каждой единицы. Для целей налогообложения корректировка стоимости долговых ценных бумаг в сторону номинала не предусмотрена.

Для целей налогообложения прибыли при отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

Для целей налогообложения прибыли внереализационным расходом признаются проценты, начисленные по долговому обязательству любого вида, исчисленные исходя из фактической ставки, предусмотренной соответствующим договором (ст. 269 НК РФ внес Закон N 420-ФЗ), проценты по начисленным по долговым обязательствам, признаваемым контролирующими сделками учитываются в расходах исходя из фактической ставки с учетом положений разд. V.1 НК РФ (п. 1 ст. 269 НК РФ).

### 2.3.3. Исчисление Налога на имущество

При определении налоговой базы по налогу на имущество остаточная стоимость объектов недвижимости, учтенных на балансе в качестве основных средств, определяется исходя из их первоначальной стоимости, уменьшенной на суммы накопленной амортизации и обесценения, с учетом последующих капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением объектов основных средств, и результатов проведенной переоценки основных средств на отчетную дату (переоцененной стоимости). Основные средства облагаются налогом на имущество организаций до их выбытия в порядке, установленном п. 40 ФСБУ 6/2020.

### 2.3.4. Исчисление Налога на землю

При исчислении налога на землю налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ. Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

В течение налогового периода организация начисляет и уплачивает авансовые платежи по налогу на землю.

Сумма авансового платежа по налогу на землю исчисляется по итогам каждого отчетного периода в размере как одна четвертая соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

### **2.4. Порядок формирования информации по движению денежных средств**

Отчет о движении денежных средств составляется на основании ПБУ 23/2011. В Отчете отражаются денежные потоки организации, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. Денежные потоки организации - это платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости - депозитные вклады до востребования, краткосрочные банковские депозиты (не более 30 дней), высоколиквидные векселя.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.



### 3. Раскрытие существенных показателей Бухгалтерского баланса Общества

Основные средства (строка 11501 и строка 11503 баланса) приведены в Таблице 1.

Таблица 1

#### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2023г.	12 757	(2 610)	272	(476)	196	(2 582)	-	-	-	12 553	(4 996)
	за 2022г.	12 757	-	-	-	-	(2 610)	-	-	-	12 757	(2 610)
в том числе: Право пользования активом Здания	за 2023г.	476	(112)	-	(476)	196	(84)	-	-	-	-	-
	за 2022г.	476	-	-	-	-	(112)	-	-	-	476	(112)
Право пользования активом Земельные участки	за 2023г.	12 281	(2 498)	-	-	-	(2 498)	-	-	-	12 281	(4 996)
	за 2022г.	12 281	-	-	-	-	(2 498)	-	-	-	12 281	(2 498)
Другие виды основных средств	за 2023г.	-	-	272	-	-	-	-	-	-	272	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В целях реализации объекта строительства Обществом в 2023 году был приобретен и введен в эксплуатацию Блок-контейнер (размером 8\*2,40м) для нужд технического заказчика. Первоначальная стоимость 272,5тыс. (НДС сверху). Объект признан основным средством.

Срок амортизации в БУ признан 7 лет (84мес), в НУ - также, отнесен к 4-ой амортизационной группе "Здания передвижные цельнометаллические", код 210.00.00.00.000 (СПИ свыше 5лет до 7 лет). Счет отнесения Амортизации - сч.08.33.1.

31.08.2023г. учтено расторжение договора субаренды помещения с ООО "Охта Групп" на аренду юридического адреса, признанное ранее правом пользования активом, по договору № ОГ-АР-ОГП-21/03-01 от 26.03.2021.

Приобретение объектов основных средств (строка 11502 баланса) приведены в Таблице 2

Таблица 2

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего  в том числе: Вагончик продаж	за 2023г.	-	1 415	-	(272)	1 143
	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	1 143	-	-	1 143
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 8х2,40 (строит.вагончик)	за 2023г.	-	272	-	(272)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-

В связи с началом продаж жилых и нежилых помещений в строящемся объекте ЖК Экография в 2023году Обществом было принято решение разместить Офис продаж на Объекте строительства по адресу строительства в д. Ольгино. В связи с этим 23.08.2023г. был заключен договор на приобретение Вагончика продаж, который впоследствии будет принят в состав Основных средств, но по состоянию на 31.12.2023г. он на объект не доставлен и соответственно не введен в эксплуатацию. При этом в качестве незаконченных операций по приобретению основных средств, необходимых для функционирования офиса продаж на Объекте, Общество признало следующие выполненные услуги и расходы, которые включаются в первоначальную стоимость будущего основного средства: геодезические работы по выносу в натуру поворотных точек площадки под офис продаж (ООО "И-Дорсервис", 30тыс.руб.), осуществление технической возможности присоединения офиса продаж к сетям водоснабжения (МУП "НИЗИНО", 1100тыс.руб., в т.ч. НДС (20%), а также осуществление технической возможности присоединения офиса продаж к сетям электроснабжения (ПАО «Россети Ленэнерго», 235 тыс.руб., в т.ч. НДС (20%).





Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	-	-	246	(245)	-	1	-	1
Готовая продукция	за 2022г.	-	-	49	(49)	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство (строительство ЖК Экография)	за 2023г.	136 954	-	164 943	-	-	301 897	-	301 897
	за 2022г.	29 618	-	107 336	-	-	136 954	-	136 954

# Расшифровка существенных показателей дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность (строка баланса 1230) включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками

Контрагенты	ИНН	Сумма на 31.12.2023, в тыс. руб.	Примечание / Предмет договора
Договоры	Срок действия до		
Авансы поставщикам		151 375	
в т.ч. существенные показатели			
МОДУЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	7838089306	2 204	
Дог. поставки № МТ-37163891 от 23.08.2023г.	До полного исполнения обязательств по договору	1 974	Аванс за изготовление и доставку вагончика для офиса продаж
ДС № 1 от 07.11.23 к дог.МТ-37163891 от 23.08.23		230	Дополнительные услуги к договору на поставку
ПО УСП-МОНОЛИТ ООО	7810373998	65 766	
Дог. м № ОГП-23/10-02 от 03.10.23	31.03.2026	30 706	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР 1этапа строительства
Дог. м № ОГП-23/10-02 от 03.10.23 (ВГ1)	31.03.2026	210	долгосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 1этапу строительства
Дог. м № ОГП-23/10-03 от 03.10.23	30.06.2026	11 516	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР 2этапа строительства



Дог. гл № ОГП-23/10-03 от 03.10.23 (ВГ1)	30.06.2026	16	долгосрочная задолженность/вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 2этапу строительства
Дог. гл № ОГП-23/10-04 от 03.10.23	30.06.2026	2 293	долгосрочная задолженность /авансы за СМР 4этапа строительства
Дог. гл № ОГП-23/10-04 от 03.10.23 (ВГ1)	30.06.2026	14	долгосрочная задолженность/вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 4этапу строительства
ДС№2 от 10.10.23 к рамочному дог.гл №ОГП-23/10-01 от 03.10.23 (пос)	31.03.2024	21 011	Аванс за комплекс подготовительных работ
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО (КПП 997650001)	7803002209	72 481	
Дог. № 22-086179-100-047 от 18.11.2022г.	18.05.2025	56 589	долгосрочная задолженность/предоплата за услуги технологического присоединения к электрическим сетям ГРЩ-0,4кВ МЖД №1-12
Дог. № 23-055073-110-047 от 25.09.23г.	05.10.2024	187	предоплата за услуги временного технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям по объекту «строительная площадка мжд»
Дог.№ ОД-23607-14/38434-З-13 от 17.03.14г. об осущ.тех.подключ.к эл.сетям (в ред ДС9)	30.04.2024	15 705	предоплата за услуги технологического присоединения к электрическим сетям объектов строительства
СТУДИЯ-17 ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО	7826706723	8 223	
Дог. № 01/22 от 28.01.2022г. (котельная)	10.02.2024	258	Аванс за разработку проектной и рабочей документации объекта строительства: котельная
Дог. № 02/22 от 07.02.22г. (ДОУ)	24.12.2024	15	Аванс за разработку проектной и рабочей документации объекта строительства: доу
ДС №4,6 Дог. № 06/21 от 01.10.2021г. (ЖД)	30.04.2024	7 775	Аванс за разработку проектной и рабочей документации жилой застройки
ДС №7 Дог. № 06/21 от 01.10.2021г. (ЖД)	Срок выполнения – 3мес с начала работ	175	Аванс за разработку проектной и рабочей документации (доп.работы по корректировке)
ЯСЕНЬ-ЭЛЕКТРО ООО	7826004837	1 530	
Дог. № 23-29 от 08.09.23г.(6,7эт)	Срок выполнения - 2,5мес с начала работ	1 530	Аванс за разработку и согласование проектной документации временного электроснабжения площадки 6,7 этапа строительства
Прочая несущественная дебиторская задолженность		1 171	
Итого		151 375	
в т.ч. краткосрочная задолженность		50 031	
в т.ч. долгосрочная задолженность		101 344	



- расчеты по налогам и сборам

Виды платежей в бюджет (фонды)		Примечание
Прочие налоги и сборы	19	
Налог (взносы): доначислено / уплачено (самостоятельно)	4	
Госпошлина при регистрации через МФЦ	15	Гос.пошлина за регистрацию дду
<b>Итого</b>	<b>19</b>	

- расчеты с разными дебиторами включают в себя долгосрочные обязательства дольщиков по договорам долевого участия:

Номенклатурные группы	Сумма на 31.12.2023г., в тыс.руб.	Плановый срок завершения строительства
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	213 935	
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	120 329	1 кв2026
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	246	1 кв2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	93 163	2 кв2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	197	2 кв2026
<b>Итого</b>	<b>213 935</b>	

Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу. Раскрытие счетов эскроу и расчет по ДДУ будет осуществлен по окончании строительства Объектов.

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведена в Таблице 4.

Таблица 4

### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		поступление	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года			погашение	выбыло			перевод из дебиторской в кредиторов	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	315 279	-	-	-	-	-	-	315 279	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	-	-	101 344	-	-	-	-	-	-	101 344	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
долгосрочная задолженность участников долевого строительства	за 2023г.	-	-	213 935	-	-	-	-	X	X	213 935	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	27 101	-	49 644	(26 695)	-	-	-	-	-	50 050	-
	за 2022г.	18 351	-	11 396	(2 646)	-	-	-	-	-	27 101	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	11 357	-	49 629	(10 955)	-	-	-	-	-	50 031	-
	за 2022г.	2 012	-	11 357	(2 012)	-	-	-	-	-	11 357	-
Прочая	за 2023г.	15 744	-	15	(15 740)	-	-	-	-	-	19	-
	за 2022г.	16 339	-	39	(634)	-	-	-	-	-	15 744	-
Итого	за 2023г.	27 101	-	364 923	(26 695)	-	-	-	X	-	365 329	-
	за 2022г.	18 351	-	11 396	(2 646)	-	-	-	X	-	27 101	-



Кредиторская задолженность (срока баланса 1510) включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками:

Контрагенты	ИНН	Примечание / Предмет договора	Сумма на 31.12.2023г., в тыс. руб.
Договоры			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками			28 749
в т.ч. существующая задолженность			
ВанГА ООО	9731047018		1 470
Дог. № 20092023/В от 20.09.23г.		Комплекс аналитических услуг для проведения и предиктивной оптимизации маркетинговых компаний в 12 2023 подлежит оплате в срок до 15.01.2024г.	1 470
ИСК ФОРТИС ООО	4703131163		7 642
Дог. подряда № 23/08-23 от 28.03.2023г.		Комплекс работ по устройству временной дороги подлежит оплате в течение 20 рабочих дней после фактического завершения работ (29.12.23)	4 984
Дог. подряда № В/11-23 от 13.11.2023г.		Комплекс работ по прокладке сети водопровода и очистке канав подлежит оплате в течение 20 рабочих дней после фактического завершения работ (29.12.23)	2 658
ОГЖН ООО	7806468510		5 440
ДС №1 к Дог. № ОГЖН-23/10-02 от 03.10.2023г. (строит. контроль 1,2,4)		Услуги за ведение строительного контроля в 4кв23 оплачиваются в срок после подписания Акта при условии выставления счета в 5-дневный срок	440
Согл. об оказ услуг по управлению проектом № ОГЖН-21/07-01 от 01.07.2021		Девелоперские услуги за 4кв23 подлежат оплате после подписания Акта (31.12.23) в течение 5 рабочих дней с даты выставления счета	5 000
ОГН, ООО	7806514830		11 260
Агентский дог. № ОГП-23/09-01 от 25.09.23г. (1этап 3корпус)		Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 1этапа строительства подлежит перечислению в срок до 10.02.2024г.	6 263
Агентский дог. № ОГП-23/09-02 от 25.09.23г. (4этап 7корпус)		Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 4этапа строительства подлежит перечислению в срок до 10.02.2024г.	4 997
ОММ ООО	7825096296		883
Дог. № 2107-23/01 от 21.07.23г.		Услуги по размещению рекламной информации в 12 2023 подлежат оплате в срок не позднее 5 банковских дней со дня подписания Акта (31.12.23) на основании выставленного счета	883
Прочая несущественная кредиторская задолженность перед поставщиками услуг			2 054
<b>Итого</b>			<b>28 749</b>

Ранее Общество заключило Соглашение о выделе имущества в собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого Инвестиционного фонда комбинированного "ГЕО-АКТИВ". В соответствии с Соглашением долг ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» за 100% доли в Уставном капитале ООО «Риконт» переходит к ООО "УК "СВИНЬИН И ПАРТНЕРЫ" Д.У.ЗПИФ



недвижимости "БРИГ". Задолженность по уплате за доли на 31.12.2022 г. составляет 300 000 тыс. руб. Общество выплачивает кредитору проценты за отсрочку платежа из расчета 13% годовых от неоплаченной суммы задолженности. Срок погашения задолженности по договору – 27.04.2023 г. В 2023г. Общество в срок погасило задолженность за доли в УК ООО «Риконт» в сумме 300 000 тыс.руб. и начисленные проценты за рассрочку платежа.

- расчеты по налогам и сборам:

Виды платежей в бюджет (фонды)	Примечание	Сумма на 31.12.2023г., в тыс.руб.
Единый налоговый счет	Страховые взносы по единому тарифу за 12 23	7
<b>Итого</b>		<b>7</b>

- расчеты с разными кредиторами:

Контрагенты	ИНН	Предмет договора	Сумма на 31.12.2023г., в тыс.руб.
Договоры	Срок действия до		
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			3 903
РИКОНТ ООО	4720025214		3 903
Согл.о возмещ.затрат от 21.11.22г. к дог.20210723/1 от 23.07.21г.	31.03.2024	возмещение затрат при переуступке долга	2 891
Согл.о возмещ.затрат от 21.11.22г. к дог.20210723/2 от 23.07.21г.	31.03.2024		977
ТПЗП-660-2-2021 от 15.04.2021			35
Задолженность по арендным платежам			972
РИКОНТ ООО			972
P-2109-01 от 14.09.2021			972
<b>Итого</b>			<b>4875</b>

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует.

Наличие и движение кредиторской задолженности приведена в Таблице 5.

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
			поступление		погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	8 814	1 410 086	33 347	(3 633)	-	56 411	-	-	1 505 025
	за 2022г.	310 786	-	-	(1 972)	-	(300 000)	-	-	8 814
в том числе: кредиты	за 2023г.	-	1 127 852	9 875	-	-	(46 800)	-	-	1 090 927
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	за 2023г.	-	68 299	23 472	-	-	103 211	-	-	194 982
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по оплате в УК	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	за 2022г.	300 000	-	-	-	-	(300 000)	X	X	-
долгосрочные обязательства по аренде	за 2023г.	8 814	-	-	(3 633)	-	-	X	X	5 181
	за 2022г.	10 786	-	-	(1 972)	-	-	X	X	8 814
долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства	за 2023г.	-	213 935	-	-	-	-	X	X	213 935
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	413 475	30 620	780	(304 659)	-	(56 411)	-	-	83 805
	за 2022г.	22 002	102 587	4 311	(15 425)	-	300 000	-	-	413 475
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г.	4 010	28 749	-	(4 010)	-	-	-	-	28 749
	за 2022г.	4 325	3 686	-	(4 001)	-	-	-	-	4 010
авансы полученные	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2023г.	-	7	-	-	-	-	-	-	7
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	за 2023г.	-	-	780	-	-	46 800	-	-	47 580
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	за 2023г.	103 211	-	-	-	-	(103 211)	-	-	-
	за 2022г.	-	98 900	4 311	-	-	-	-	-	103 211
прочая	за 2023г.	304 552	972	-	(300 649)	-	-	-	-	4 875
	за 2022г.	15 705	1	-	(11 154)	-	300 000	-	-	304 552
краткосрочные обязательства по аренде	за 2023г.	1 702	892	-	-	-	-	X	X	2 594
	за 2022г.	1 972	-	-	(270)	-	-	X	X	1 702



Итого	за 2023г.	422 289	1 440 706	34 127	(308 292)	-	X	-	1 588 830
	за 2022г.	332 788	102 587	4 311	(17 397)	-	X	-	422 289

### Расшифровка заемных средств

Контрагенты	ИНН		Примечание		Сумма на 31.12.2023г., в тыс.руб.	
Договоры	Срок действия до					
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам						
Кредиты						
ПАО СБЕРБАНК	7707083893					
Дог. кредита N550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г.	Дата полного погашения кредита - 27.12.2026 / погашение по графику в процентном соотношении от суммы задолженности: 27.03.26 – 77%; 27.06.26 – 10%; 27.09.26 – 10%; 27.12.26 – 3%.		Целевой кредит на строительство ЖК Экография		827 852	
Дог. кредита N550F00GNQ-001 от 06.04.2023 г.	Дата полного погашения кредита - 30.06.2025 / погашение по графику:		Целевой кредит на оплату долей в УК ООО «Риконт»		300 000	
в срок до 30.03.2024 – 5,6%, что составляет 16 800 тыс.руб. в срок до 30.06.2024 – 10%, что составляет 30 000 тыс.руб. в срок до 30.06.2025 – 84,4%, что составляет 253 200 тыс.руб.						
Проценты по кредитам						
ПАО СБЕРБАНК	7707083893					
Дог. кредита N550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г.	27.12.2026		Проценты уплачиваются в конце срока действия обязательств (в дату, которая наступит ранее: 26.03.2026 или дата закрытия всех счетов эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта строительства		9 875	
Дог. кредита N550F00GNQ-001 от 06.04.2023 г.	Ежемесячно		Отражен в составе краткосрочных обязательств по строке 15102 «Проценты по долгосрочным кредитам», т.к. это проценты за декабрь 2023, подлежащие перечислению 27.01.2024г.		780	
Долгосрочные займы						
Охта Групп, ООО	7806146216					
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028		Подписано ДС о продлении срока возврата займа		6 500	
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028		Подписано ДС о продлении срока возврата займа		3 000	
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028		Подписано ДС о продлении срока возврата займа		11 000	
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028		Подписано ДС о продлении срока возврата займа		15 600	



Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа	11 500
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа	19 500
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа	5 800
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа	3 000
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа	23 000
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству.	4 000
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству.	4 250
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Подписано ДС о продлении срока возврата займа. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству.	64 360
Договор займа заключен на сумму 100 000 тыс.руб.			23 472
<b>Проценты по долгосрочным займам</b>			<b>23 472</b>
Охта Групп, ООО			7806146216
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	1 548
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	702
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	2 257
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	3 129
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	2 083
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	3 350
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	954
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	457
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	3 182
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	518
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	492
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	4 800
<b>Итого</b>			<b>1 333 489</b>

Сумма процентов по целевым займам, отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК Экография, составляет 5 810 тыс.руб.

Сумма процентов по целевым кредитам, отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК Экография, составляет 31 218 тыс.руб.

Сумма прочих процентов (за рассрочку), отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК «Экография», составляет 65 819 тыс.руб.



Расчеты по Аккредитиву

По строке 12502 баланса отражена сумма нераскрытого Аккредитива, открытого Обществом в ПАО «Сбербанк», для расчетов с ООО «ПО УСП -МОНОЛИТ» за СМР по дог. генерального подряда № ОГП-23/10-02 от 03.10.2023г.

Сумма аккредитива – 645 000 тыс.руб.

Вид аккредитива: отзывный, покрытый (депонированный)

Срок действия – 27.12.2026г.

Способ исполнения – по предоставлению документов, частичное использование разрешено.

По состоянию на 31.12.2023г. аккредитив раскрыт на сумму 30 738 тыс.руб., остаток – 614 262 тыс.руб.

Расшифровка прочих обязательств

По строке 14503 баланса отражены обязательства Общества перед участниками долевого строительства:

Номенклатурные группы	Срок передачи объектов по условиям ДДУ	Сумма на 31.12.2023г., в тыс. руб.
Целевое финансирование по договорам долевого участия		213 935
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	Не позднее 31.12.2026	120 329
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	Не позднее 31.12.2026	246
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	Не позднее 31.12.2026	93 163
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	Не позднее 31.12.2026	197
<b>Итого</b>		<b>213 935</b>

В составе прочих обязательств также отражены обязательства по аренде земельного участка на основании Дог. № Р-21/09-01 от 14.09.2021г., заключенного с ООО «Риконт», оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Наименование	Строка баланса	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.
Арендные обязательства сроком погашения более года	1450	5181	8814
Арендные обязательства сроком погашения не более года	1550	2594	1702
<b>ИТОГО</b>		<b>7775</b>	<b>10 516</b>

#### 4. Расчеты по ФСБУ 25/2018

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 по состоянию на 31.12.2023 г. в учете признаны права пользования активами, а также обязательство по аренде:

Актив – земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1095, 47:14:0302004:1093, 47:14:0302004:1091, 47:14:0302004:1088, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1092, 47:14:0302004:1086, 47:14:0302004:1087, расположенные по адресу: Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино.

Право пользования Активом на основании Дог. № Р-21/09-01 аренды земельного участка для его освоения в целях жилищного строительства от 14.09.2021г., заключенного с ООО «Риконт» на 5 лет.

Арендный земельный участок Организация использует в основной деятельности в целях реализации проекта строительства, что предусмотрено условиями договора аренды. Других ограничений использования предмета аренды по договору нет.

Сумма арендной платы в месяц составляет 324тыс. руб., в т.ч. НДС (20%).

Срок оплаты – постоплата 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

Ставка дисконтирования для расчета процентных расходов установлена Организацией в сумме 10 % годовых.

Процентные расходы за весь период = 3 109 тыс. руб., стоимость обязательства 12 281 тыс. руб.

Признаки обесценения отсутствуют.

В 2023г. Актив – часть нежилого помещения площадью 7,1 кв.м, находящееся по адресу: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.199-201, литера А, этаж 3, часть помещения 10-Н, кабинет №25 – выбыл в связи с расторжением 31.08.2023г. договора субаренды № ОГ-АР-ОГП-21/03-01 от 26.03.2021г., заключенного Обществом с ООО «Охта Групп».



## 5. Расшифровка существенных показателей Отчета о финансовых результатах

Затраты на производство приведены в Таблице 6.

Таблица 6

Затраты на производство

Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	30	49
Расходы на оплату труда	764	773
Отчисления на социальные нужды	231	233
Амортизация	84	112
Прочие затраты	972	495
Итого по элементам	2 081	1 662
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 081	1 662

По строке 2220 «Управленческие расходы»

Наименование расхода	Сумма за 2023 г., в тыс. руб.	Сумма за 2022 г., в тыс. руб.	Изменения, в тыс. руб.
Заработная плата	764	773	(9)
Уборка территории и наблюдение за сохранностью объекта	0	450	(450)
Нотариальные и регистрационные услуги	763	9	754
Страховые взносы в пенсионный фонд, НС и ПЗ	231	233	(2)
Внешний аудит	110	0	110
Амортизация предмета аренды	84	112	(28)
Аренда помещений	45	0	45
Отчётность через интернет и электронный документооборот	40	25	15
Канцтовары и хозяйинвентарь, офисная техника	30	49	(19)
Аренда оборудования	8	8	0
Создание сайта	4	1	3
Прочее	2	2	0
<b>ИТОГО</b>	<b>2 081,00</b>	<b>1 662,00</b>	<b>419</b>

Расшифровка показателя «Прочие доходы»:

Наименование дохода	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
<b>Проценты к получению (строка 2320)</b> в т.ч.	18	1 757
Проценты к получению по займам	0	1 600
Проценты к получению по депозитам	18	157
<b>Прочие доходы (строка 2340)</b> в т.ч.	75	0
Изменение стоимости предметов аренды	32	0
Оценочные обязательства по оплате труда	43	0

Расшифровка показателя «Прочие расходы»:

Наименование расхода	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
<b>Проценты к уплате (строка 2330)</b> в т.ч.	14 254	5 445
Проценты к уплате по займам	13 352	4 311
Процентные расходы по аренде	902	1 134
<b>Прочие расходы (строка 2350)</b> в т.ч.	23 072	56
Расходы на услуги банков, включая комиссии по переводу денежных средств	15 869	34
Комиссии за обязательство по кредиту	672	-
Госпошлина	31	22
Прочие расходы	6 500	-



# 6. Оценочные обязательства приведены в Таблице 7

Таблица 7

## Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства по оплате отпусков	52	13	-	(43)	22

Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства формируются ежеквартально из расчета среднедневной заработной платы работников, рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов.

## 7. Отложенные налоговые активы и обязательства

Постоянные разницы возникают в результате неприсвоенных расходов для целей налогообложения. Начислен ПНО 1300 тыс.руб. с постоянной разницы 6500тыс.руб. (расходы на доп. страхование, не признаваемые в налоговом учете). Временные разницы и отложенные налоги возникают в результате применения разных способов признания расходов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

## Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств

Показатель	Временные разницы на 31.12.2023, тыс. руб.	Отложенные налоги на 31.12.2023, тыс. руб.	Отложенные налоги на 31.12.2022, тыс. руб.	Изменение
<b>Отложенные налоговые активы:</b>	<b>132 664</b>	<b>26 533</b>	<b>14 196</b>	<b>12 337</b>
- Арендные обязательства	8 910	1 782	2 518	(736)
- Резервы по предстоящим отпускам	22	4	10	(6)
- Расходы будущих периодов	0	0	1	(1)
- Налоговый убыток 2021 года	15 039	3 008	3 008	-
- Налоговый убыток 2022 года	43 294	8 659	8 659	-
- Налоговый убыток 2023 года	65 399	13 080	-	13 080
<b>Отложенные налоговые обязательства:</b>	<b>94 098</b>	<b>18 819</b>	<b>13 045</b>	<b>5774</b>

- проценты по целевым договорам кредита и займа /проценты за рассрочку за доли ООО Риконт (08/91)	85678	17135	10 749	6386
- основные средства/право пользование активом/ амортизация (08/91)	7285	1457	1 881	(424)
- проценты по обязательствам за право пользование активом	1135	227	415	(188)

#### 8. Итоговые показатели деятельности Общества

По данным бухгалтерского учета Общества убыток 2023 года - 32 751 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, сформированный за 2023 год – 6 563 тыс. руб.

Налоговый убыток за 2023 год, перенесенный на будущее, который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах – 65 399 тыс. руб. (сформировано ОНА за 2023 г. в сумме 13 080 тыс. руб.).

Чистые активы общества составили по состоянию на 31.12.2023г. составили 129 647 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 162 328 тыс. руб.



## 9. Сопоставимые данные

Были сделаны следующие корректировки. Показатели приведены в тыс. руб.

### Баланс на 31 декабря 2023 г.

#### Показатели на 31.12.2022 г. приведены в следующей части

Наименование показателя	Код строки	Отчетность от 31.12.2023 (показатель на 31.12.2022)	Отчетность от 31.12.2022 (показатель на 31.12.2022)	Сумма корректировки
<b>АКТИВ</b>				
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	136 954	-	136 954
в т.ч. Основное производство (строительство ЖК Экография)	12102	136 954	-	136 954
Прочие оборотные активы	1260	-	136 954	(136 954)
Итого по разделу II	1200	173 440	173 440	-
БАЛАНС	1600	597 783	597 783	-

#### Показатели на 31.12.2021 г. приведены в следующей части

Наименование показателя	Код строки	Отчетность от 31.12.2023 (показатель на 31.12.2021)	Отчетность от 31.12.2022 (показатель на 31.12.2021)	Сумма корректировки
<b>АКТИВ</b>				
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	29 618	-	29 618
в т.ч. Основное производство (строительство ЖК Экография)	12102	29 618	-	29 618
Прочие оборотные активы	1260	-	29 618	(29 618)
Итого по разделу II	1200	86 737	86 737	-
БАЛАНС	1600	505 706	505 706	-

## 10. Раскрытие существенной информации об условных активах и обязательствах

Обеспечения обязательств полученные на 31.12.2023 г.:

По состоянию на 31.12.2023г. денежные средства участников долевого строительства по проекту ЖК Экография, имеющиеся на счетах ЭСКРОУ, составляют 161 307 тыс.руб., в т.ч. по объектам строительства:

Номенклатурные группы	Сумма на 31.12.2023г., в тыс. руб.	Срок действия счета ЭСКРОУ
<b>008.СЭ</b>	<b>161 307</b>	
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	98 064	30.09.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	292	30.09.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	62 753	31.12.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	198	31.12.2026
<b>Итого</b>	<b>161 307</b>	

Обеспечения обязательств выданные на 31.12.2023 г.:

06.04.2023 г. в рамках подписанного генерального соглашения № 550F00GNQ от 06.04.2023г. с ПАО «Сбербанк» Обществом был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-001 на сумму 300 000 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой, сроком до 30.06.2025г., а также 26.06.2023 г. Обществом заключен кредитный договор (невозобновляемая кредитная линия) с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-002, с лимитом – 2 682 080 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой, со сроком погашения - до 27.09.2028 г. Поручителями по кредиту стали ООО «Охта Групп», гр. РФ Свинынь В.В., гр. РФ Ривлин М.И., с которыми ПАО Сбербанк подписал договоры поручительства 06.04.2023 и 26.06.2023 г.

По состоянию на 31.12.2023 г. кредитная задолженность Общества по дог. №550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. составляет 300 000 тыс.руб. и проценты за 12 2023 в сумме 780тыс.руб., по дог. №550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. – 827 852 тыс. руб. и проценты в сумме 9 875 тыс.руб.

В обеспечение обязательств по кредитным договорам, заключенных Обществом с ПАО «Сбербанк»:

- 06.04.2023 г. Общество подписало Договор ипотеки № ДИ01\_550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. (предмет залога – право аренды на земельный участок на основании Договора аренды № Р-21/09-01 от 14.09.2021г. / арендодатель ООО «Риконт», общая залоговая стоимость в ред. ДС №1 от 11.08.23 г. – 375 174, 4 тыс. руб.);

- 11.08.2023 г. Общество подписало Договор ипотеки № ДИ01\_550F00GNQ-002 от 11.08.2023г., заключенный с Обществом (предмет залога – право аренды на земельный участок на основании Договора аренды № Р-21/09-01 от 14.09.2021г. / арендодатель ООО «Риконт», общая залоговая стоимость 255 020 тыс. руб.);



- 26.06.2023г. Общество подписало Договор залога имущественных прав № Д303\_55F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. (предмет залога: имущество в будущем и имущественные права (требования) на основании Договора №06/21 подряда на выполнение проектных работ от 01.10.2021г., заключенный между Обществом и ООО «Архитектурное бюро «Студия -17». Залоговая стоимость Предмета залога составляет 2 698 912,6 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не участвует в судебных разбирательствах.

Прочие условные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы определить существенные обязательства, условный убыток и условную прибыль, отсутствуют.

## **11. События после отчетной даты**

- за период с 01.01.24 по дату составления пояснений раскрыт ранее открытый Аккредитив в пользу ООО «ПО УСП-МОНОЛИТ» в общей сумме 108 582 тыс.руб.
- за период с 01.01.24 по дату составления пояснений в рамках действующего кредитного договора №550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г., заключенного Обществом с ПАО Сбербанк, получено кредитных средств в сумме 159 532 тыс.руб.
- 15.03.2024г. Общество частично погасило кредит ПАО Сбербанк по договору №550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. на сумму 14 064 тыс.руб.
- за период с 01.01.24 по дату составления пояснений в рамках заключенного Договора займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) (лимит договора – 100 000 тыс. руб.) с ООО «Охта Групп» Общество получило денежные средства в размере 8 060 тыс. руб.
- за период с 01.01.24 по дату составления пояснений в рамках заключенных договоров генподряда к Рамочному соглашению № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г: Общество оплатило за СМР в пользу ООО «ПО «УСП-монолит» сумму в размере 69 805 тыс.руб.

## **12. Риски деятельности**

В настоящее время определенная степень риска присутствует во всех сферах человеческой жизни. Он имеет разные формы. Не исключение и сфера бизнеса, частью которой являются застройщики, к деятельности которых относится Общество. Эти субъекты экономической деятельности действуют как по общим, так и по специальным правилам, а их деятельность сопровождается большим количеством экономических и правовых рисков. Сейчас абсолютное большинство многоквартирных домов строится на основании соглашений о долевом строительстве. Долевое строительство представляет собой совокупность отношений, позволяющих застройщику с целью получения прибыли по итогам строительства объектов недвижимости привлекать денежные средства лиц, которые, в свою очередь, приобретают объекты недвижимости на более выгодных условиях по сравнению с покупкой готовых объектов. Застройщик здесь ведет свою деятельность с целью получить прибыль, а дольщики желают получить право собственности на недвижимость. В рамках Закона о долевом участии

застройщиком признается юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства и соответствующее ряду специальных требований. Застройщик при этом подвержен определенным рискам, то есть рискует в силу определенных обстоятельств понести убытки, например, при нарушении требований законодательства или наличием в действующих законах неурегулированных вопросов, касающихся деятельности застройщика, наличие коллизии в нормах права разных нормативных актов. В большинстве случаев риски застройщика связаны с реализацией установленных в законе прав и обязанностей субъектов строительства. Именно в этой области сосредоточены все правовые риски для застройщика.

Можно говорить о том, что застройщик в настоящее время является менее защищенной стороной в исследуемых отношениях, он несет больше различных правовых рисков, чем иные участники строительства.

В действующем законодательстве существует много пунктов, предполагающих ответственность застройщика. Такое положение обусловлено, в первую очередь, необходимостью защиты прав граждан — участников долевого строительства, так как в последние годы в сфере строительства существовало много мошенничеств и иных негативных явлений. Поэтому законодателем были установлены достаточно жесткие требования к деятельности застройщика.

Общество выделяет следующие виды строительных рисков:

- финансовые (превышение смет и бюджета);
- риски по безопасности;
- риски по срокам;
- риски потери качества;
- внешние риски (кредитные, рыночные и др.);
- налоговые (законодательные) риски.

Общество является участником налоговых отношений. Нормативные акты в сфере налогового законодательства нередко содержат нечеткие формулировки.

Руководитель Общества лично осуществляет процессы оценки рисков, значимые для целей финансовой отчетности и хозяйственной деятельности, то есть самостоятельно выявляет бизнес-риски и разрабатывает меры для их снижения.

На основании профессионального мнения определяются наиболее рискованные области с точки зрения недобросовестных действий и коррупции и при необходимости используются дополнительные процедуры по предотвращению возможных последствий.

Риски в строительстве относятся к ситуации неопределенности. Неопределенность просчитать нельзя, поэтому и риски в строительстве к ней привязать невозможно. Но руководство Общества осуществляет контроль всех рисков деятельности и полагает, что, несмотря на их наличие, деятельность Общества не претерпит существенных изменений.



### 13. Влияние текущей геополитической ситуации на деятельность Общества

24 февраля 2022 г. Президент России объявил о начале спецоперации на Украине. В ответ на данные действия отдельные страны постепенно вводят экономические санкции в отношении Российской Федерации. Санкции оказывают негативное воздействие на все отрасли экономики и уже привели к падению курса рубля, инфляции, росту ключевой ставки, уходу ряда иностранных компаний с российского рынка, а также росту неопределенности. Последствия для строительной отрасли, к которой относится Общество, выражаются в дефиците и удорожании строительных материалов и оборудования, снижении покупательской способности населения, росте ставок по кредитам.

При этом отрасль жилищного строительства является ключевой для экономики, и государство в очередной раз планирует оказать ей значительную поддержку. Льготная ипотека под 12% годовых с увеличенным кредитным лимитом, а также сохранение прежних условий по семейной ипотеке позволят существенно поддержать спрос. Упрощение согласовательных вопросов, в частности при импортозамещении строительных материалов, даст возможность выдерживать график строительства. Новые условия по эскроу-счетам, допускающие их поэтапное раскрытие, предоставят застройщикам некоторую финансовую гибкость. Субсидирование процентной ставки по проектным кредитам снизит влияние роста стоимости заемного финансирования.

Дополнительно следует отметить, что в условиях нестабильности жилая недвижимость многими рассматривается как защитный актив, это позволит привлечь в отрасль дополнительные средства граждан.

Реализуемые жилые проекты обеспечены проектным финансированием, условия которого банками не менялись. Дефицитные строительные материалы оперативно заменяются аналогичными без потери качества, при необходимости ведется закупка материалов и оборудования опережающими темпами. Заявленные государством меры поддержки в части упрощения согласовательных процедур могут оказать положительный эффект на сроки их реализации.

Вышперечисленные факторы позволяют Обществу продолжать реализацию проектов в плановом режиме.

### 14. Непрерывность деятельности

Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ведется и составляется на основе принципа непрерывности деятельности, то есть исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Отсутствуют условия и события, которые могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ О.А.Борковская



28.03.2024

Подтверждение даты отправки

**АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ**

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

Подтверждает, что **29.03.2024** в **13.18.55** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

**NO\_BUNOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b**

**NO\_BUNPZ\_4707\_4707\_7839138845470701001\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b\_20240329\_b1d74845-9fd8-42a3-99f2-a7c2eefbc333**

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Охта Групп - Петергоф", 7839138845-470701001**

Информация о документе:

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность; Первичный; за 2023 год**

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Охта Групп - Петергоф", 7839138845/470701001**

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

**1ВМ-1ВМ-7839138845-470701001**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**4707, Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области**

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

**4707**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



Извещение о получении электронного документа

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 29.03.2024 в 13.19.42 был получен документ в файле (файлах)

NO\_BUNOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b

NO\_BUNPZ\_4707\_4707\_7839138845470701001\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-816098555d2b\_20240329\_b1d74845-9fd8-42a3-99f2-a7c2eefbc333

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ",  
7839138845/470701001

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

1BM-1BM-7839138845-470701001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

4707

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

4707

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

место штампа  
налогового органа

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
"Специализированный  
Застройщик "Охта Групп -  
Петергоф",**

**7839138845/470701001**

(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**

**4707, Межрайонная ИФНС России**

Налоговый орган **№3 по Ленинградской области** настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Охта Групп  
- Петергоф", 7839138845/470701001**

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

представил(а) **29.03.2024** в **13.18.55** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2023**

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

**NO\_VUHOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-4291-a144-  
816098555d2b**

в файлах  
(наименование файлов)

в налоговый орган **4707, Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области**,  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **29.03.2024** и принята налоговым органом **29.03.2024**,

регистрационный номер **00000000002121563201**

**4707, Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 29.03.2024 в 13:48  
4707 Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области  
Бедеров Константин Валерьевич, начальник  
Сертификат: 273d0b02369816bfa48610a117661aa671f03673  
Действует с 27.04.2023 до 20.07.2024



место штампа  
налогового органа

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -  
ПЕТЕРГОФ",**  
**7839138845/470701001**

(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 **4707** настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ",  
7839138845/470701001**

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

в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 710099, 0, 34, 2023**

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

представленной в файле **NO\_BUNOTCH\_4707\_4707\_7839138845470701001\_20240329\_b24ad5c0-74b9-  
4291-a144-816098555d2b**  
(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**4707**

(наименование, код налогового органа)