

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ», (ОГРН 1157847267863), (далее - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей

существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

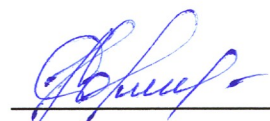
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица

допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
Ефимова Елена Юрьевна
(ОРНЗ 22006036078)



Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
Копейкина Елена Григорьевна
(ОРНЗ 21206050615)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«ПромСтройАудит Консалт»,
196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б,
ОРНЗ 11906110743

«29» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация		Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУСЬ"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика			Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности		Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	23192746		
Организационно-правовая форма / форма собственности		Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7816279173		
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)		192249, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ № 72, пр-кт Славы, дом 51, литера А, помещение 13-Н	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО "ПромСтройАудит Консалт"	ИНН	7805461110		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП	1089847182963		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора						

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	359	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	17 173	18 855	-
	в том числе:				
	Арендованное имущество		14 837	18 855	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 338	3 771	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 870	22 626	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	60 393	13 402	8 464
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	157 640	234	-
5	Дебиторская задолженность	1230	970 196	125 733	635
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	212 261	1 216 524	52
	в том числе:				
	Аккредитивы		212 149	1 216 496	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 143 161	249 859	129 307
	в том числе:				

Капитальные вложения по строительству по объекту :г Гатчина, Красносельское шоссе		1 135 066	241 715	122 041
Итого по разделу II	1200	2 543 651	1 605 752	138 458
БАЛАНС	1600	2 564 521	1 628 378	138 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	10 973	10 983	11 008
	Итого по разделу III	1300	10 983	10 993	11 018
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 913 058	1 555 680	19 780
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		103 645	8 449	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 338	3 771	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	333 938	18 805	-
	в том числе:				
	Обязательства дольщиков по договорам ДДУ по объекту :г.Гатчина,Красносельское шоссе		319 134	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 250 334	1 578 256	19 780
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	45 798	30 888	106 992
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	116	116	668
	Прочие обязательства	1550	257 290	8 125	-
	в том числе:				
	Обязательства дольщиков по договорам ДДУ по объекту :г.Гатчина,Красносельское шоссе		257 290	8 125	-
	Итого по разделу V	1500	303 204	39 129	107 660
	БАЛАНС	1700	2 564 521	1 628 378	138 458



Руководитель

Девченко Ирина
Анатольевна(подпись)
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУСЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2023
О	23192746		
Н	7816279173		
О	71.12.2		
2			
	12300	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	50
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	50
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	50
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	50
	Налог на прибыль	2410	-	(10)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(10)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(11)	(64)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11)	(24)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11)	(24)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Левченко Ирина
Анатольевна

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.				Коды		
Форма по ОКУД				0710004		
Дата (число, месяц, год)				31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУСЬ"				23192746		
Организация				по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность			12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ		
				384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	11 008	11 018
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(24)	(24)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(24)	(24)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	10 983	10 993
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(11)	(11)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11)	(11)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	10 973	10 983

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	11 018	(24)	(1)	10 993
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	11 018	(24)	(1)	10 993
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	11 008	(24)	(1)	10 983
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	11 008	(24)	(1)	10 983
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	10 983	10 993	11 018



Руководитель Левченко Ирина Анатольевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

12

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

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
23192746		
7816279173		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	131	97
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	70
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	131	27
Платежи - всего	4120	(1 261 726)	(311 076)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 201 311)	(275 548)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 345)	(10 188)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(9)	(4)
прочие платежи	4129	(32 061)	(25 336)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 261 595)	(310 979)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	262 306	1 554 467
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	262 306	1 554 467
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(4 974)	(27 016)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(124)	(27 016)
прочие платежи	4329	(4 850)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	257 332	1 527 451
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 004 263)	1 216 472
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 216 524	52
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	212 261	1 216 524
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Левченко Ирина
Анатольевна

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

14

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУСЬ"

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	463	-	-	(105)	-	-	463	(105)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	463	-	-	(105)	-	-	463	(105)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	463	-	(463)	
в том числе:				-	-	-	
Разработка и создание сайта "Орловский Бульвар"	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	463	-	(463)	
			-	-	-	-	



Руководитель Левченко Ирина
(подпись) Анатольевна
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

2. Основные средства

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	249 860	896 695	(556)	(2 838)	1 143 161
	5250	за 2022г.	129 307	255 665	(116 257)	(18 855)	249 860
в том числе:							
Оперативная память Patriot DDR3 16Gb (2x8Gb) 1600MHz pc-12800 (PV316G160C9K)	5241	за 2023г.	-	3	-	(3)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Левченко Ирина
Анатольевна
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2023г.	13 402	-	13 402	47 924	(934)	-	-	X	60 393	-	60 393	-	60 393
	5420	за 2022г.	8 464	-	8 464	14 377	(9 439)	-	-	X	13 402	-	13 402	-	13 402
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	79	-	79	855	(934)	-	-		418	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	399	(320)	-	-		175	79	-	-	79
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	13 323	-	13 323	47 069	-	-	-	-	60 393	-	-	-	60 393
	5425	за 2022г.	8 464	-	8 464	13 978	(9 120)	-	-	-	13 323	-	-	-	13 323
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

29

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Левченко Ирина
Анатольевна
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

21

5. Дебиторская и кредиторская задолженность 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности																
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	125 733	-	856 362	-	(11 931)	-	-	-	X	X	31	970 196	-	-
	5530	за 2022г.	635	-	125 702	-	(631)	-	-	-	-	13	14	125 733	-	-
	5511	за 2023г.	8 125	-	568 299	-	-	-	-	-	-	-	-	576 424	-	-
	5531	за 2022г.	20	-	8 125	-	(20)	-	-	-	-	-	-	8 125	-	-
	5512	за 2023г.	115 327	-	287 660	-	(10 172)	-	-	-	-	-	-	392 815	-	-
	5532	за 2022г.	494	-	115 312	-	(479)	-	-	-	-	-	-	115 327	-	-
	5513	за 2023г.	2 281	-	403	-	(1 758)	-	-	-	-	-	31	956	-	-
	5533	за 2022г.	121	-	2 265	-	(132)	-	-	-	-	13	14	2 281	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	125 733	-	856 362	-	(11 931)	-	-	X	-	-	31	970 196	-	-
	5520	за 2022г.	635	-	125 702	-	(631)	-	-	X	-	13	14	125 733	-	-

28

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Ф.О.П. и движение кредиторской задолженности												
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода				
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из долгосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 574 485	586 230	95 195	(8 914)	-	-	-	-	-	2 246 996
	5571	за 2022г.	19 780	1 572 882	8 449	(26 626)	-	-	-	-	-	1 574 485
	5552	за 2023г.	1 546 086	255 491	95 195	-	-	-	-	-	-	1 896 773
	5572	за 2022г.	-	1 537 637	8 449	-	-	-	-	-	-	1 546 086
	5553	за 2023г.	9 594	10 165	-	(3 474)	-	-	-	-	-	16 285
прочая	5573	за 2022г.	19 780	16 080	-	(26 266)	-	-	-	-	-	9 594
	5554	за 2023г.	18 805	1 440	-	(5 441)	-	-	-	-	-	14 804
	5574	за 2022г.	-	19 165	-	(360)	-	-	-	-	-	18 805
	5555	за 2023г.	-	319 134	-	-	-	-	X	X	-	319 134
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	303 088
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	39 013	267 071	3	(3 030)	-	-	-	31	14	39 013
	5580	за 2022г.	106 992	30 595	66	(98 667)	-	-	-	13	-	-
	5561	за 2023г.	29 997	17 147	-	(2 576)	-	-	-	-	-	44 568
	5581	за 2022г.	90 671	21 405	-	(82 078)	-	-	-	-	-	29 997
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2022г.	15 359	-	-	(15 359)	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2023г.	442	454	3	(389)	-	-	-	31	541	541
	5583	за 2022г.	620	95	66	(366)	-	-	-	13	14	442
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	750	-	(750)	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2023г.	449	305	-	(66)	-	-	-	-	-	688
	5586	за 2022г.	343	220	-	(114)	-	-	-	-	-	449
	5567	за 2023г.	8 125	249 165	-	-	-	-	-	X	X	257 290
Обязательства должников по договорам ДДУ	5587	за 2022г.	-	8 125	-	-	-	-	-	-	-	8 125
	5550	за 2023г.	1 613 498	853 301	95 198	(11 944)	-	-	X	-	31	2 550 084
	5570	за 2022г.	126 772	1 603 477	8 515	(125 293)	-	-	X	-	14	1 613 498

26

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
Левченко Ирина
Анатолевна
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

22

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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



Руководитель Певченко Ирина
 (подпись) Анатольевна
 (расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	116	-	-	-	116



Руководитель Левченко Ирина
Анатольевна
(подпись) (расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	521 876	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель  Левченко Ирина
Анатольевна
(подпись) (расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

30

9. Государственная помощь

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



 Руководитель _____

Певченко Ирина
 Анатольевна
 (расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

81

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ»
ИНН: 7816279173 ОГРН: 1157847267863**

г. Санкт-Петербург

**ПОЯСНЕНИЯ
бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год**

I. Общие сведения

1.1. Общая информация об организации

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» является самостоятельным предприятием, основное направление деятельности которого является выполнение функций заказчика-застройщика, ОКВЭД-71.12.2

ИНН 7816279173, КПП 781601001

ОКПО 23192746, ОКАТО 40296562000

Полное фирменное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» (в новой редакции Устава от 19.05.2022 г, бывшее название -Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Русь»») зарегистрировано 05 августа 2015 г. МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу.

Форма собственности: частная.

ОГРН 1157847267863

Уставный капитал Общества составляет 10 000,0 рублей (десять тысяч руб.)

Учредителем Общества до 16.12.2021 года была – Лисицина Антонина Дмитриевна.

По договору дарения от 16.12.2021 года, доля в уставном капитале Лисициной Антонины Дмитриевны, была передана Левченко Ирине Анатольевне, гражданке Российской Федерации. Размер доли в Уставном капитале -100 %.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» зарегистрирован по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа: 192241, г. Санкт-Петербург, проспект Славы, д. 51, лит. А, пом.13-Н.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденному приказом Минфина РФ от 06.07.1999г №43н и Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» осуществляло ООО «ПромСтройАудит Консалт», ИНН 7805461110, ОГРН 1089847182963, являющаяся членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) В 2023 году на проведение аудита утверждена та же организация ООО «ПромСтройАудит Консалт».

1.2 Вид деятельности

Основной вид деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» :

- выполнение функций заказчика-застройщика ;
- выручка застройщика от оказания услуг по договорам участия в долевом строительстве;

ООО «Специализированный застройщик «Русь» осуществляет строительство жилого комплекса «Орловский бульвар» состоящего из шести восьмиэтажных кирпично-монолитных жилых домов по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, город Гатчина, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, город Гатчина между Красносельским шоссе и ул. Изотова в кадастровом квартале 47:25:0111002 на земельных участках с кадастровыми номерами 47:25:0111002:2432, 47:25:0111002:2433, 47:25:111003:514 находящихся в аренде ООО «Специализированный застройщик «Русь» согласно договору аренды №4457-21/6 от 12.10.2021 года, заключенному с Администрацией Гатчинского муниципального района, в порядке и в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, на основании Распоряжения Губернатора Ленинградской области №696-рг от 19.07.2021 года в рамках областного закона от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» для строительства среднеэтажного жилого комплекса, включающего в себя 32 400,00 квадратных метров жилой площади. Строительство ЖК «Орловский бульвар» осуществляется в 3 этапа:

1 этап строительства. На участке с кадастровым № 47:25:111002:2433 планируется размещение 2 (двух) подъездных отдельно стоящих 8-этажных многоквартирных жилых домов.

Разрешение на строительство: 47-RU47506102-067K-2022 от 10.09.2022 года выдано Комитетом государственного строительного контроля и государственной экспертизы.

Кол-во квартир – 278 шт.

Количество нежилых помещений – 5 шт.

Срок ввода в эксплуатацию – 2 квартал 2024 года;

Передача ключей – до 31.12.2024 года.

2 этап строительства. На участке с кадастровым № 47:25:111002:2433 планируется размещение трех 1-2 подъездных отдельно стоящих 8-этажных многоквартирных жилых домов.

Разрешение на строительство: 47-RU47506102-067K-2022 от 10.09.2022 года выдано Комитетом государственного строительного контроля и государственной экспертизы.

Кол-во квартир – 255 шт.

Количество нежилых помещений – 3 шт.

Срок ввода в эксплуатацию – 4 квартал 2024 года;

Передача ключей – до 30.06.2025 года.

3 этап строительства. На участке с кадастровым № 47:25:111002:2432 планируется размещение одного 2 подъездного отдельно стоящего 8-этажного многоквартирного жилого дома.

Разрешение на строительство: 47-25-013-2023 от 14.02.2023 года выдано Комитетом государственного строительного контроля и государственной экспертизы.

Кол-во квартир – 86 шт.

Количество нежилых помещений – 0 шт.

Строительство осуществляется с применением механизма эскроу за счёт проектного финансирования в рамках Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

ООО «Специализированный застройщик «Русь» заключило с ПАО Сбербанк кредитный договора №550B009DG и №550B0091Q от 09.09.2022 г. с целью финансирования строительства жилого комплекса «Орловский бульвар» этап 1, 2.

А также был заключен с ПАО «Сбербанк» кредитный договор №550B00FM8 от 22.02.2023 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству 3этапа Жилого комплекса (корпус 6) по адресу :г.Гатчина, Красносельское шоссе.

1.2. Информация об исполнительных и контрольных органах Общества.

Исполнительный орган Общества – Левченко Ирина Анатольевна - генеральный директор. Подтверждены полномочия генерального директора на срок 5 лет (Решение Единственного учредителя №7 от 27.12.2021 г.).

Ответственная за контроль финансово-хозяйственной деятельностью и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде – генеральный директор Левченко Ирина Анатольевна.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

1.3. Информация о численности персонала Общества.

Численность работников Общества составляет в 2023 г. - 14 сотрудников.

1.4. Основные элементы Учетной политики

Учетная политика на 2022 г. утверждена приказом генерального директора №53 от 31 декабря 2021 г.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации». Учет затрат осуществляется по объектам строительства.

Основными средствами признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью свыше 100 000,00(сто тысяч) руб.

Применяемый способ начисления амортизации – линейный.

Учет МПЗ ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы". МПЗ принимаются к учету в сумме фактических расходов на их приобретение и списываются на производство по средней себестоимости каждого вида запасов.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские и хозяйственные принадлежности.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Для оценки статей баланса установлен уровень существенности в размере 5%.

Организация применяет основную систему налогообложения.

В силу подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках финансирования, в частности, в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков (или инвесторов).

Также при определении налоговой базы по налогу на прибыль на основании п. 17 ст. 270 НК РФ не учитываются расходы в виде стоимости имущества, переданного в рамках целевого финансирования в соответствии с подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ.

Денежные средства дольщиков, зачисляемые на счета эскроу в банке, не являются в целях применения положений гл. 25 НК РФ средствами целевого финансирования. (закон №214-ФЗ)

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу используем забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

Учет доходов и расходов в целях исчисления налога на прибыль производится в общем порядке.

К доходам относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), а также внереализационные доходы. (п.1 ст.248 НК РФ гл.25 НК РФ)

Одновременно в силу положений ст. 318 - 319 НК РФ в составе расходов учитывается себестоимость объекта строительства, определяемая исходя из прямых расходов застройщика.

1.4. Расшифровка основных статей финансовой отчетности

АКТИВ БАЛАНСА

1.4.1 Внеоборотные активы

По строке 150 «Основные средства» отражена балансовая стоимость ОС в сумме 17173 тыс. руб. В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в данной строке учтено арендованное имущество на сумму -14837,00 тыс. руб.:

--Право пользования земельными участками по адресу г. Гатчина, Красносельское шоссе на сумму -13604,00 тыс.руб.

-право пользования нежилым помещением 13-Н по адресу г.Санкт-Петербург,пр.Славы,д.51 на сумму -1233,00 тыс.руб.

1.4.2.Оборотные активы

По статье баланса 1210 «Запасы», отражены затраты на содержание заказчика на объекте г. Гатчина, Красносельское шоссе, ЖК «Орловский бульвар» на сумму 60393,00 тыс. рублей. Сальдо по статье 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2023 года составило 970 196,00 тыс. руб.

В т. ч.

- по счету Д 76.06 отражена дебиторская задолженность дольщиков по договорам долевого участия в сумме 576 424,4 тыс. руб.;

- Авансы поставщикам и подрядчикам по счету 60.02 на сумму 392 815,2 тыс. руб.

- задолженность по Единому налоговому счету 68.90 на сумму 28,4 тыс. рублей;

- прочая дебиторская задолженность на сумму 928,0 тыс. руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражена сумма 212 261,00 тыс. руб., из них на 31.12.2023 г сальдо:

- по расчетному счету -112,0,00тыс. руб.,

- по аккредитивам Сбербанка – 212 149,00 тыс. руб.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма -1 143 161,00 тыс. руб., состоящая из:

- капитальные вложения по строительству жилых домов по счету Д 08.3 на сумму- 1 142 729,00 тыс. рублей

- расходы по страхованию строительно-монтажных рисков на сумму 432,00 тыс. руб.

В том числе по объекту:

• г. Гатчина, Красносельское ЖК «Орловский бульвар» в сумме 1 135 066,0 тыс. руб

ПАССИВ БАЛАНСА

1.4.3. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 10,0 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль по строке 1370 составила 10973,0,0 тыс. руб.

1.4.4. Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» отражены долгосрочные кредиты и займы в размере

- 1 913 058,0 тыс. руб. ; из них

- Кредит ПАО «Сбербанк России» - на сумму 1 793 128,00 тыс. руб;

- Проценты по целевому кредиту на сумму -103 645,0 тыс. руб.

-Долгосрочные займы на сумму -16 285,00 тыс. руб.

ПАО «Сбербанк России » открыл невозобновляемую кредитную линию по договорам №550B009DG и дог.№550B009IQ от 09.09.22 г для финансирования затрат по строительству I и II этапа Жилого комплекса по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, Красносельское шоссе , в том числе путем осуществления Заемщиком формирования покрытия по отзывному покрытому документальному аккредитиву, по которым Заемщик является плательщиком для исполнения обязательств по договорам генерального подряда, услуг технического заказчика, проектирования и других договоров с поставщиками и подрядчиками, связанных с реализацией Проекта.

По статье 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма 333938,00 тыс. рублей, в т.ч.

- арендные обязательства по договорам аренды на сумму 14804,00,00 тыс. руб.

-долгосрочные обязательства дольщиков по договорам ДДУ по объекту :г. Гатчина, Красносельское шоссе, 2 этап ,поз.3,4,5 - 319 134,00 тыс. рублей.

1.4.5. Краткосрочные обязательства

По статье 1520 «Кредиторская задолженность» числится задолженность в сумме 45798,00 тыс. руб. ;

из них задолженность поставщиками и подрядчикам по счету 60.01 в сумме 23 532,00 тыс. руб.; по счету 76 на сумму – 21 156,00 тыс. рублей. -по заработной плате в сумме 568,00 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам в сумме 542,00 тыс. руб.

Генподрядчиком, осуществляющим строительство на объекте в ЖК «Орловский бульвар» является ООО «СК «Орион». На основании Актов выполненных работ КС-2, КС-3 за 2023 год выполнено СМР на сумму 911 751,0 тыс. рублей.

По статье 1550 «Прочие обязательства» отражены обязательства дольщиков по договорам ДДУ по объекту :г.Гатчина, Красносельское шоссе,1этап ,поз.1,2 - 257 290,00 тыс. рублей.

Обязательства дольщиков по договорам ДДУ учтены на счете 86 «Целевое финансирование» в размере 576 424 тыс. руб.

Денежные средства дольщиков по объекту ЖК «Орловский бульвар» учитываются на забалансом на счете 008 « Обеспечения обязательств и платежей полученные» в сумме 521 875 тыс. руб.

1.4.6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Объема выручки за 2023 год нет, т. к в 2023 году наша компания вела строительство Жилого комплекса в качестве заказчика застройщика.

Коммерческие расходы отсутствуют.

Чистая прибыль (убыток) за 2023 год составила (11) тыс. руб.

1.5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами является генеральный директор Левченко И.А, ИНН 781133981594. Размер вознаграждения в виде заработной платы, начисленного за 2023 год генеральному директору Левченко И.А. составил 4 847,00 тыс. руб., НДФЛ -630,00 тыс. руб., страховые взносы -742,00 тыс. руб.

Левченко И.А. является единственным учредителем в ООО УК «УЮТ» ИНН 4716042538, ОГРН 1164704064436. Управляющая Компания зарегистрирована 24.10.2016 г. в ИФНС по Тосненскому району Ленинградской области.

Хозяйственных операций с ООО «УК «УЮТ» в 2023 году не было.

Левченко И.А. является единственным учредителем в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПУТНИК ГРУПП » ИНН 7816488579. Хозяйственных операций с ООО ««СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПУТНИК ГРУПП» в 2023 г. не было.

Левченко И.А. также является единственным учредителем в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПУТНИК » ИНН 781654293.

Дивиденды за предыдущие периоды в текущем не начислялись и не выплачивались.

Операции со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Вид операций	Объем совершенных операций тыс. руб.
1	ООО "Специализированный застройщик "СПУТНИК" ИНН 7816542593	Аренда имущества	720,0

1.6. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности

В период с даты формирования отчетности за 2023 г. и до момента проведения аудиторской проверки у ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» не было событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на финансовую (бухгалтерскую) отчетность общества .

38

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих события после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении в настоящий момент не представляется возможным. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУСЬ» не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с геополитической обстановкой. Полагаем, что данная ситуация не окажет существенное влияние на соблюдение принципа непрерывности деятельности.

1.7. Информация о непрерывности деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния, Общество проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. На деятельность Общества влияют следующие факторы:

- повышение стоимости строительных материалов;
- снижение доходов населения;
- повышение банковских ставок по ипотечному кредитованию.

Фактор инфляции имеет негативные последствия, но строительной отрасли обещана большая поддержка государства.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, но существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Судебные дела в организации отсутствуют.

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

Генеральный директор



Левченко И.А.

Дата 18.03.2024 г

В данном документе прошито и пронумеровано

29 (двадцать девять) листов (а)

Ассистент аудитора ООО «ПромСтройАудит Консалт»
Садовникова Е.В.

