



Юридический адрес: 123060, г. Москва, ул.
Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Фактический адрес: 123060, г. Москва, ул.
Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Телефоны: +7 (495) 789-10-66
Сайт: <https://auditservice.org/>
E-Mail: mail@audit-service.moscow

Банковские реквизиты:
р/счет 40702810502180000575 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
корр./счет. 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 6455015315 КПП 773401001
ОГРН 1026403668720
ОКВЭД 69.20.1
ОКПО 34196486 ОКТМО 4537200000

Исх. № 25-АЗ от 20 марта 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Белстрой»
за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Специализированный застройщик «Белстрой»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Белстрой» (ООО «Специализированный застройщик «Белстрой», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1067761209020, адрес 117545, г. Москва, ул. Дорожная, д. 3, корп. 12, стр. 1, этаж 4, каб. 410, 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;
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 (финансовой) 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОИН 2006042042)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»,
ОГРН 1026403668720
123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11906110967

«20» марта 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕЛСТРОЙ"	по ОКПО	98936058	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7729564375	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 117545, Москва г, Дорожная ул, дом 3, корпус 12, этаж 4, помещение I, комната 410				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-СЕРВИС"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6455015315	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026403668720	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 228	23 194	25 203
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	8 655 885	5 415 954	4 024 999
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 660 113	5 439 148	4 050 202
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9 150 754	7 512 422	6 091 953
	в том числе:				
	Оборотные строительные активы		9 150 754	7 512 422	6 091 953
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	833 503	651 495	485 634
	Дебиторская задолженность	1230	12 928 782	11 032 556	8 810 918
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	595 416	1 010 384	674 504
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	12 087	1 205	1 260
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18	51	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	12 321 261	10 020 916	8 135 154
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	20	81
	Прочие оборотные активы	1260	895 736	509 443	85 685
	Итого по разделу II	1200	23 808 781	19 705 936	15 474 271
	БАЛАНС	1600	32 468 894	25 145 084	19 524 473

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	1 144	334	185
	Итого по разделу III	1300	1 154	344	195
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	20 891 827	15 375 541	9 413 258
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	14 689 243	10 609 819	7 677 932
	Долгосрочные займы	14102	2 930 938	2 930 938	847 771
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	2 557 432	1 426 173	752 913
	Проценты по долгосрочным займам	14104	714 214	408 611	134 642
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	20 891 827	15 375 541	9 413 258
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 047 469
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	1 875 000
	Краткосрочные займы	15102	-	-	164 700
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	5 086
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	2 683
	Кредиторская задолженность	1520	204 225	115 073	85 593
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	63 463	3 727	2 159
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 830	6 081	6 278
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	165	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 634	400	390
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	136 133	104 865	76 766
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	11 371 687	9 654 125	7 977 958
	Итого по разделу V	1500	11 575 912	9 769 198	10 111 020
	БАЛАНС	1700	32 468 894	25 145 084	19 524 473



Руководитель

(подпись)

Авдалян Левон Каренович

(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

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

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	98936058		
Н	7729564375		
О	71.12.2		
2			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	743	2 010
	Себестоимость продаж	2120	(1 588)	(528)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(845)	1 482
	Коммерческие расходы	2210	-	(1 667)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(845)	(185)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	586 607	222 240
	Проценты к уплате	2330	(594 497)	(218 309)
	Прочие доходы	2340	3 579 233	230 488
	Прочие расходы	2350	(3 569 360)	(233 949)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 138	285
	Налог на прибыль	2410	(328)	(136)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(328)	(136)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	810	149

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	810	149
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Авдалян Левон Каренович

(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕЛСТРОЙ"	Общество с ограниченной ответственностью		Форма по ОКУД	
	Идентификационный номер налогоплательщика		0710004	
	Вид экономической деятельности		31	12
	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		98936058	
	Организационно-правовая форма / форма собственности		7729564375	
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПО		71.12.2	
	ИНН		12300	
	по ОКВЭД 2		16	
Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	384	
Единица измерения: в тыс. рублей		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	-	-	-	185	195
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	149	149
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	149	149
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	-	-	-	334	344
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	810	810
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	810	810
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	1 144	1 154

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	-	-	-	-
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	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 154	345	195



Руководитель Авдалян Левон Каренович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕЛСТРОЙ"**
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
98936058		
7729564375		
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	1 882	17 506
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 722	1 923
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	160	15 583
Платежи - всего	4120	(841 389)	(1 601 996)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(816 367)	(1 305 471)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 500)	(10 048)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(43 574)
налога на прибыль организаций	4124	-	(419)
Прочие налоги	4125	(10 366)	-
прочие платежи	4129	(5 156)	(242 484)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(839 507)	(1 584 490)
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	(3 239 931)	(1 390 937)
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	(3 239 931)	(1 390 937)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 239 931)	(1 390 937)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 079 424	5 109 866
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 079 424	5 109 866
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(2 134 500)
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	-	(2 134 500)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 079 424	2 975 366
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(14)	(61)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	20	81
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6	20
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Авдалян Левон Каренович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	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 в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	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:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель Авдальян Левон Каренович
(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	29 112	(5 918)	-	(20 232)	2 843	(1 577)	-	-	-	8 880	(4 651)	
	5210	за 2022г.	29 262	(4 059)	-	(150)	150	(2 009)	-	-	-	29 112	(5 918)	
Здания	5201	за 2023г.	28 612	(5 418)	-	(19 732)	2 343	(1 577)	-	-	-	8 880	(4 651)	
	5211	за 2022г.	28 612	(3 409)	-	-	-	(2 009)	-	-	-	28 612	(5 418)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	500	(500)	-	(500)	500	-	-	-	-	-	-	
	5212	за 2022г.	650	(650)	-	(150)	150	-	-	-	-	500	(500)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	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	3 070 657	2 614 724	2 614 724
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Авдальян Левон Каренович
(подпись)
(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	5 415 953	-	3 239 931	-	-	-	-	-	8 655 885	-
	5311	за 2022г.	4 024 999	-	1 393 954	(3 000)	-	-	-	-	5 415 953	-
в том числе: предоставленные займы	5302	за 2023г.	2 387 936	-	3 239 931	-	-	-	-	-	5 627 867	-
	5312	за 2022г.	999 999	-	1 390 937	(3 000)	-	-	-	-	2 387 936	-
Долговые ценные бумаги	5303	за 2023г.	3 017	-	-	-	-	-	-	-	3 017	-
	5313	за 2022г.	-	-	3 017	-	-	-	-	-	3 017	-
пай	5304	за 2023г.	3 025 000	-	-	-	-	-	-	-	3 025 000	-
	5314	за 2022г.	3 025 000	-	-	-	-	-	-	-	3 025 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	5 415 953	-	3 239 931	-	-	-	-	-	8 655 885	-
	5310	за 2022г.	4 024 999	-	1 393 954	(3 000)	-	-	-	-	5 415 953	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Авдалян Левон Каренович
(подпись)
(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
								резерв под снижение стоимости	себе-стоимость					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	7 512 423	-	7 512 423	5 206 740	(3 568 408)	-	-	-	X	9 150 754	-	9 150 754
	5420	за 2022г.	6 091 952	-	6 091 952	1 420 470	-	-	-	-	X	7 512 423	-	7 512 423
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	1 121 282	(1 121 282)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	2 447 126	(2 447 126)	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	7 512 423	-	7 512 423	1 638 332	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	6 091 952	-	6 091 952	1 420 470	-	-	-	-	-	9 150 754	-	9 150 754
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 512 423	-	7 512 423
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 Авдалян Левон Каренович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из учтенной по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление 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.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	11 032 556	-	7 150 671	-	(5 254 445)	-	-	-	-	12 928 782	-
	5530	за 2022г.	8 810 918	-	4 161 000	-	(1 939 362)	-	-	-	-	11 032 556	-
	5511	за 2023г.	1 205	-	4 296 090	-	(4 285 208)	-	-	-	-	12 087	-
	5531	за 2022г.	1 260	-	278 944	-	(278 999)	-	-	-	-	1 205	-
	5512	за 2023г.	1 010 384	-	554 236	-	(969 204)	-	-	-	-	595 416	-
	5532	за 2022г.	674 504	-	1 979 228	-	(1 643 348)	-	-	-	-	1 010 384	-
	5513	за 2023г.	366 791	-	601 517	-	-	-	-	-	-	968 308	-
	5533	за 2022г.	157 196	-	225 429	-	(15 834)	-	-	-	-	366 791	-
	5514	за 2023г.	51	-	-	-	(33)	-	-	X	X	18	-
	5534	за 2022г.	-	-	1 232	-	(1 181)	-	-	X	X	51	-
Расчеты с прочими покупателями	5515	за 2023г.	9 654 125	-	1 698 828	-	-	-	-	X	X	11 352 953	-
	5535	за 2022г.	7 977 958	-	1 676 167	-	-	-	-	X	X	9 654 125	-
	5500	за 2023г.	11 032 556	-	7 150 671	-	(5 254 445)	-	X	-	-	12 928 782	-
	5520	за 2022г.	8 810 918	-	4 161 000	-	(1 939 362)	-	X	-	-	11 032 556	-

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	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

Наименование показателя	Код	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		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	15 375 541	5 516 287	-	-	-	-	-	-	-	20 891 827	
	5571	за 2022г.	9 413 258	8 002 307	-	-	(2 040 025)	-	-	-	-	15 375 541	
	в том числе:												
	5552	за 2023г.	10 609 819	4 079 424	-	-	-	-	-	-	-	14 689 243	
	5572	за 2022г.	7 677 932	2 931 887	-	-	-	-	-	-	-	10 609 819	
	5553	за 2023г.	2 930 937	-	-	-	-	-	-	-	-	2 930 937	
	5573	за 2022г.	847 771	4 123 192	-	-	(2 040 025)	-	-	-	-	2 930 937	
	5554	за 2023г.	1 834 784	1 435 883	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	887 555	947 228	-	-	-	-	-	-	-	1 834 784	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5560	за 2023г.	115 073	10 053 251	-	-	(9 964 099)	-	-	-	-	204 225	
	5580	за 2022г.	2 133 062	1 763 899	-	-	(3 781 889)	-	-	-	-	115 073	
	в том числе:												
	5561	за 2023г.	3 727	5 615 137	-	-	(5 555 401)	-	-	-	-	63 463	
	5581	за 2022г.	2 159	1 762	-	-	(403)	-	-	-	-	3 727	
	5562	за 2023г.	-	372	-	-	(372)	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5563	за 2023г.	6 081	7 281	-	-	(10 367)	-	-	-	-	2 995	
	5583	за 2022г.	6 278	8 178	-	-	(8 375)	-	-	-	-	6 081	
расчеты по налогам и взносам	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	1 880 086	160 088	-	-	(2 040 174)	-	-	-	-	-	
	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	167 383	846	-	-	(168 230)	-	-	-	-	-	
	5566	за 2023г.	105 265	4 430 461	-	-	(4 397 959)	-	-	-	-	137 767	
	5586	за 2022г.	77 156	83 308	-	-	(55 199)	-	-	-	-	105 265	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5550	за 2023г.	15 490 614	15 569 538	-	-	(9 964 099)	-	X	-	-	21 096 052	
	5570	за 2022г.	11 546 320	9 766 206	-	-	(5 821 914)	-	X	-	-	15 490 614	

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
Авдалян Левон Каренович
(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	12 564	11 624
Отчисления на социальные нужды	5630	1 971	1 813
Амортизация	5640	1 577	2 009
Прочие затраты	5650	1 623 808	1 407 219
Итого по элементам	5660	1 639 920	1 422 665
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 638 332)	(1 420 470)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 588	2 195

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



Руководитель Авдальян Левон Каренович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель Авдалян Левон Каренович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	135 843	104 007	75 480
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	16 479 800	16 479 800	16 149 558
	5811	-	-	-



Руководитель Авдалян Левон Каренович
(расшифровка подписи)

31 января 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

БЕЛСТРОЙ

ИНН 7729564375 КПП 772601001

Юр. Адрес: 117545, Москва г, Дорожная ул, дом № 3, корп.12, стр.1, эт.3, каб.410

31 января 2024 год

город Москва

Пояснения

к бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Белстрой» за 2023 год.

1. Общие сведения

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Белстрой»

Краткое наименование: ООО «Специализированный застройщик «Белстрой»

Дата государственной регистрации: 18 декабря 2006 г.

ИНН/КПП 7729564375/772601001

Место нахождения: 117545, Москва г, Дорожная ул, дом № 3, корп.12, стр.1, эт.3, каб.410

Налоговый режим в 2023 году – ОСНО.

2. Предмет деятельности Общества

Предметом деятельности Общества является реализация инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 38. Разрешение на строительство получено 09.04.2018г., срок действия – до 31.03.2024 г.

Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в банке ДОМ.РФ.

Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ выдано 13 июня 2019 года Комитетом г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

Договор аренды земельного участка № М-03-030708 от 25.05.2009г., срок аренды – до 21.02.2024г. (в редакции Договора аренды от 21.02.2018 года).

3. Сведения о структуре Общества

Обособленных подразделений и филиалов не имеет.

4. Сведения о численности работников

Численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2023 года составляет 3 (три) человека.

5. Основные виды деятельности

Деятельность заказчика-застройщика. Код по ОКВЭД – 71.12.2

6. Информация об учредителях (участниках)

Единственным участником и бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «Белстрой» является Авдалян Левон Каренович – 100 % в УК Общества.

7. Размер уставного капитала

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) руб. 00 коп.

8. Сведения о руководителях общества

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Белстрой» является Авдалян Левон Каренович.

9. Порядок составления бухгалтерской отчетности и описание системы ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66 «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- Приказ Общества «Об утверждении учетной политики для целей налогообложения» №4 от 28 декабря 2021 года;
- Приказ Общества «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета» №3 от 28 декабря 2021 года;

Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет 10% и более. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» - валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» - сумма доходов и расходов организации;
- в форме Отчет о движении денежных средств» - общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

10. Информация об учетной политике Общества на 2023 год

а) Учет основных средств

Учет основных средств 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 тыс. руб.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Переоценка основных средств не производится. Резерв на предстоящий ремонт основных средств не формируется.

Информация о наличии и движении основных средств, ином использовании основных средств, незавершенных капитальных вложениях раскрыта в приложении №2 к данным Пояснениям.

Материалы и транспортные средства по состоянию на 31.12.2023 год отсутствуют.

б) Учет финансовых вложений

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

в) Доходы организации

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от сдачи в операционную аренду собственных основных средств.

В отчетном периоде выручка от оказания услуг составила 743,00 тыс. рублей.

Остальные доходы – проценты по займам выданным, реализация материалов - являются прочими доходами, в 2023 году они составили 4 165 840,00 тыс. рублей.

г) Расходы организации

Учет капитальных вложений в строительство жилого комплекса ведется на счете 20 «Основное производство». Все затраты по деятельности организации, связанные со строительством объекта, принимаются к расходам по строительству.

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

В составе прочих затрат (стр. 5650 таб. 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах) отражены проценты по займам полученным, расходы на услуги банков).

Прочие расходы за 2023 год (расходы на услуги банков, проценты по займам полученным, расходы, связанные с реализацией прочих активов, штрафы, пени в бюджет, прочие внереализационные расходы) – 4 163 857,00 тыс. рублей.

д) Налог на прибыль и т.д.

ООО «Специализированный застройщик «Белстрой» в 2023 году являлось плательщиком налога на прибыль и применяло ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль

организаций». ПБУ 18/02 применялось балансовым методом; без отражения в учете постоянных и временных налоговых разниц.

е) Информация об изменениях в учетной политике на 2023 год

Изменений в учетной политике в 2023 г. не было

11. Основные показатели баланса на 31.12.2023 г.

Финансовые вложения

В составе финансовых вложений числятся:

Доля в уставном капитале ООО «Сокольнический вал 2А» - 3 025 000 тыс. руб.

Займы выданные – 5 627 867 тыс. руб.

Долговые ценные бумаги – 3 017 тыс. руб.

Запасы

В составе запасов показаны затраты по счету «Основное производство», связанные со строительством жилого комплекса, в общей сумме 9 150 754 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 12 928 782 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 595 416 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 12 087 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 18 тыс. руб.

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 12 321 261 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 63 463 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 2 830 тыс. руб.

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 165 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 136 133 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

В составе долгосрочных обязательств числятся кредиты и займы с общей сумме 20 891 827,20 тыс. руб., сроки погашения которых превышают 1 год после отчетной даты:

Долгосрочные кредиты – 14 689 243 тыс. руб.

Долгосрочные займы – 2 930 938 тыс. руб.

Проценты по долгосрочным кредитам – 2 557 432 тыс. руб.

Проценты по долгосрочным займам – 714 214 тыс. руб.

Прочие обязательства

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты недвижимости после получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого комплекса.

12. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2023 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.		743
	Сдача в аренду	743
Себестоимость		(1 588)
Управленческие расходы		-

Результат от продаж	(845)
Проценты к получению	586 607
Проценты к уплате	(594 497)
Прочие доходы	3 579 233
Прочие расходы	(3 569 360)
Прибыль до налогообложения	1 138
Текущий налог на прибыль	(328)
Чистая прибыль	810

13. Информация о связанных сторонах.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Авдалян Левон Каренович.

Авдалян Левон Каренович является генеральным директором ООО «ИДК БЭСТКОН», который является для ООО «Специализированный застройщик «Белстрой» Агентом по продаже недвижимости.

ООО ИДК «БЭСТКОН» в 2023м году оказывал рекламные услуги по договору_БЕЛ-ИДК/КРБ от 15.08.2019 на сумму 32 890 тыс. руб.

К основному управленческому персоналу Общество относит Генерального директора и заместителя генерального директора Общества.

Краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу в 2023 год составило 10 380 тыс. руб. Указанная сумма включает заработную плату, оплату отпусков, премии. Кроме того, начисленные взносы на социальное страхование и обеспечение составили 1 594 тыс. руб.

Долгосрочные виды вознаграждения основному управленческому персоналу в Обществе не предусмотрены.

14. Условные факты хозяйственной деятельности

Негативные события и тенденции в деятельности общества в 2023 году отсутствуют.

ООО «Специализированный застройщик «Белстрой» не участвовало в претензиях и судебных разбирательствах в течение отчетного периода 2023 г.

15. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в последующих отчетных периодах.

16. Забалансовые активы и обязательства

В составе забалансовых активов и обязательств на 31.12.2023 г. отражены:

- Счет 001 «Арендованные основные средства»:
Отражен арендованный земельный участок по Договору аренды земельного участка № М-03-030708 от 25.05.2009г. в оценке по кадастровой стоимости в сумме 3 070 656,88 тыс. руб.
- Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:
Отражены гарантийные удержания с генерального подрядчика ООО «СТРОЙНИК», на 31.12.2023 г. сумма составила 134 663,67 тыс. руб., а также с подрядчика ООО "САДАЛБАРИ" – 1 179 тыс. рублей.
- Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»:

- ✓ Имущество, переданное в залог под кредитную линию АО «ДОМ. РФ» по Кредитному договору 90-016/КЛ-19 от 28.06.2019, на 31.12.2022 г. на общую сумму 16 479 800 тыс. руб.;
- ✓ Средства дольщиков на эскроу-счетах на 31.12.2023 г. в сумме 10 853 174,71 тыс. руб.

17. Оценочные значения

Резервы под обесценение активов не формировались в связи с отсутствием признаков их обесценения.

Финансовые вложения и крупнейшие суммы дебиторской задолженности относятся к действующим компаниям, имеющим стабильное финансовое положение. Крупнейшие суммы дебиторской задолженности, запасы и финансовые вложения, кроме того, находятся в залоге в качестве обеспечения по действующему кредиту банка «ДОМ.РФ».

Также отсутствуют признаки обесценения запасов, которые представлены вложениями в строительство жилого комплекса.

18. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

19. Риски, связанные с введением санкций

Риски, связанные с ухудшением делового климата в результате введения санкций

В 2024 году Общество продолжает исполнять заключенные ранее договоры долевого участия на строительство и передачу объектов участникам долевого строительства и заключает новые договоры долевого участия.

В связи с введением санкций, существует вероятность снижения покупательской активности в результате повышения процентных ставок по договорам ипотеки, что может повлечь снижение количества новых договоров долевого участия.

Однако также следует ожидать, что высокая инфляция приведет к стремлению населения вложить имеющиеся средства в объекты недвижимости.

Оценить влияние указанных факторов с достаточной степенью надежности на момент подписания годовой отчетности не представляется возможным.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения процентных ставок

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов. Изменение Банком России ключевой ставки может оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

По состоянию на 01.02.2024 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
	Банк Дом.РФ АО	10 692 763		
1	КД 90-016/КЛ-19 (сублим 2) от 28.06.2019	2 387 936	10%	Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ.
2	КД 90-016/КЛ-19 (сублим 3) от 28.06.2019	700 000	20%	Кредитор имеет право в одностороннем порядке

				изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ.
3	КД 90-016/КЛ-19 (сублим 4) от 28.06.2019	3 188 431	14,5-18,5% (ставка рефинансирования +2,5)	Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ.
4	Кредитный договор 90-016/КЛ-19 от 28.06.2019 (по 30.09.2024)	6 362 426	От 3,66 до 8,24% (формульный расчет процентной ставки на каждый месяц)	Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ.

Необходимо отметить, что процентная ставка по кредиту в части, полученной в пределах средств, поступивших на эскроу счета, определяется по формуле и не имеет жесткой связи с ключевой ставкой.

Тем не менее, очевидно, что возможное повышение процентной ставки ЦБ РФ может повлечь увеличение расходов Общества на оплату процентов по привлеченным кредитам и, соответственно, может оказать влияние на финансовый результат Общества в 2024 году, а также на ожидаемый финансовый результат от продаж недвижимости в последующих периодах.

В условиях высокой волатильности финансовых рынков и ожидаемого роста инфляции, оценить такое влияние на момент составления отчетности не представляется возможным.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается спрос населения на недвижимость, доступность кредитных ресурсов, с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения курсов валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

20. Непрерывность деятельности Общества.

В 2023 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается.

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов (финансовых вложений, запасов, дебиторской задолженности), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

21. Выводы по итогам деятельности Общества в 2023 году.

Величина чистых активов Общества превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой, по направлениям:

- деятельность застройщика;

- сдача в аренду недвижимого имущества.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор _____ Авдалян Л. К.

Главный бухгалтер _____ Третьякова А. В.

31.01.2024 г.

