

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"</u>	по ОКПО	11182702	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4703136066	
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 188678, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Мурино г., Привокзальная пл, дом № 1-А, корпус 1, помещение 75-Н			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7805685984	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1167847414019	

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	30	35	41
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	62	62	62
	в том числе:				
2	Основные средства в организации	11501	62	62	62
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	310	458	607
	Итого по разделу I	1100	401	556	710
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	4 078 983	3 560 493	4 687 147
	в том числе:				
	Товары	12101	-	11 640	-
	Основное производство	12102	541 275	329 867	334 708
	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12103	2 418 683	2 164 812	2 645 699
	Земельные участки под объектами незавершенного строительства	12104	704 819	704 819	1 206 841
	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12105	414 197	349 345	499 889
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	89 015	79 837	67 090

5.1	Дебиторская задолженность	1230	886 056	947 532	577 144
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 231 884	6 107	35 101
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 285 938	4 593 969	5 366 482
	БАЛАНС	1600	6 286 340	4 594 525	5 367 192

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	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	522 007	495 551	273 988
	Итого по разделу III	1300	522 017	495 561	673 988
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	220 435	2 026 608	3 232 798
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	205 577	205 577	753 755
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	205 577	205 577	753 755
	Итого по разделу IV	1400	426 012	2 232 185	3 986 553
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 391	1 040 891	41
5.3	Кредиторская задолженность	1520	5 336 920	825 887	706 610
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15201	5 118 305	558 433	386 261
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 338 311	1 866 779	706 651
	БАЛАНС	1700	6 286 340	4 594 525	5 367 192



Руководитель
(подпись)

Кирюшина Марина
Андреевна

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2023
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	11182702		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	4703136066		
			71.12.2		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	762 490	1 416 639
	в том числе:			
	Услуги Застройщика	21101	543 887	899 863
	Продажа недвижимости		151 665	516 776
	Продажа сетей		66 938	-
6	Себестоимость продаж	2120	(174 536)	(301 181)
	в том числе:			
	Услуги Застройщика		(15 286)	(28 007)
	Продажа недвижимости		(80 980)	(273 174)
	Продажа сетей		(78 270)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	587 954	1 115 458
6	Коммерческие расходы	2210	(6 314)	(42 557)
6	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	581 640	1 072 901
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	15 222	36 324
5.3	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 225	3 480
	Прочие расходы	2350	(2 430)	(4 343)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	595 657	1 108 362
	Налог на прибыль	2410	(119 201)	(221 799)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(119 201)	(221 799)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	476 456	886 563

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	476 456	886 563
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
11182702		
4703136066		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"

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

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	400 000	-	-	-	273 988	673 988
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	886 563	886 563
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	X	886 563	886 563
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	(399 990)	-	-	-	(665 000)	(1 064 990)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(399 990)	-	-	X	-	(399 990)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	-	X	(665 000)	(665 000)

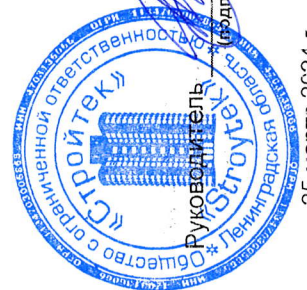
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	495 551	495 561
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	476 456	476 456
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	476 456	476 456
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	-	-	-	-	(450 000)	(450 000)
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	(450 000)	(450 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	522 007	522 017

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	522 017	495 561	673 988



Руководитель
 Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
11182702		
4703136066		
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	2 532 608	1 621 953
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	151 241	174 201
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	2 367 071	1 411 428
прочие поступления	4119	14 296	36 324
Платежи - всего	4120	(1 936 344)	(2 287 031)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 458 413)	(1 700 496)
в связи с оплатой труда работников	4122	(641)	(762)
процентов по долговым обязательствам	4123	(92 926)	-
налога на прибыль организаций	4124	(101 095)	(267 083)
НДС	4125	(274 792)	(314 936)
прочие платежи	4129	(8 477)	(3 754)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	596 264	(665 078)
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	1 434 534	1 784 479
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 434 534	1 784 479
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	(805 021)	(1 148 395)
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	(450 000)	(665 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(355 021)	(83 405)
уменьшение уставного капитала	4324	-	(399 990)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	629 513	636 084
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 225 777	(28 994)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 107	35 101
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 231 884	6 107
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 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

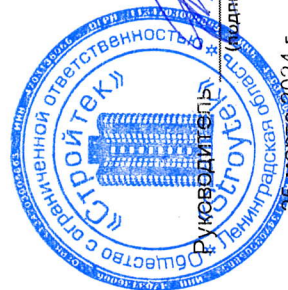
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	55 55	(20) (14)	- -	- -	(6) (6)	- -	- -	55 55	(26) (20)
в том числе:											
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5101	за 2023г.	55	(20)	-	-	(6)	-	-	55	(26)
наименование места происхождения товаров	5111	за 2022г.	55	(14)	-	-	(6)	-	-	55	(20)

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	-	-	-

1.5. 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.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

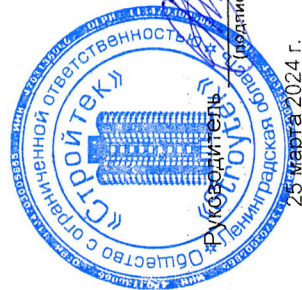
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
	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 в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	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 (залог и др.)	5286	-	-	88 649
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	62	62	62
	5288	-	-	-



Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
5329	5329	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				



(Handwritten signature)

Кирошина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 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	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	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.	3 560 493	-	3 560 493	2 055 757	(1 537 266)	-	-	X	4 078 984	-	4 078 984	
	5420	за 2022г.	4 687 147	-	4 687 147	3 112 232	(4 238 886)	-	-	X	3 560 493	-	3 560 493	
в том числе:	5401	за 2023г.	10	-	10	-	-	-	-	-	10	-	10	
	5421	за 2022г.	10	-	10	-	-	-	-	-	10	-	10	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	11 640	-	11 640	69 340	(80 980)	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	284 813	(273 173)	-	-	-	11 640	-	11 640	
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.	329 867	-	329 867	415 505	(204 097)	-	-	-	541 275	-	541 275	
	5425	за 2022г.	334 708	-	334 708	254 298	(259 139)	-	-	-	329 867	-	329 867	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	6 314	(6 314)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	42 557	(42 557)	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевым строительстве	5407	за 2023г.	2 164 812	-	2 164 812	1 322 381	(1 068 510)	-	-	-	2 418 683	-	2 418 683	
	5427	за 2022г.	2 645 699	-	2 645 699	2 207 467	(2 688 354)	-	-	-	2 164 812	-	2 164 812	
Земельные участки под объектами незавершенного строительства	5408	за 2023г.	704 819	-	704 819	-	-	-	-	-	704 819	-	704 819	
	5428	за 2022г.	1 206 841	-	1 206 841	-	(502 022)	-	-	-	704 819	-	704 819	
НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевым строительстве	5409	за 2023г.	349 345	-	349 345	242 217	(177 365)	-	-	-	414 197	-	414 197	
	5429	за 2022г.	499 889	-	499 889	323 097	(473 641)	-	-	-	349 345	-	349 345	

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	44 324	88 649	88 649



Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	312 959	-	87 084	-	-	(70 100)	-	-	-	-	-	-	-	329 943	-
	5521	за 2022г.	254 591	-	58 372	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	312 959	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	312 959	-	87 084	-	-	(70 100)	-	-	-	-	-	-	-	329 943	-
Авансы выданные	5523	за 2022г.	254 591	-	58 372	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	312 959	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	634 573	-	1 182 533	-	-	(1 260 993)	-	-	-	-	-	-	-	556 113	-
	5530	за 2022г.	326 033	(3 480)	2 125 860	-	-	(1 817 320)	-	-	-	-	-	-	-	634 573	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	411 091	-	787 181	-	-	(786 672)	-	-	-	-	-	-	-	411 600	-
	5531	за 2022г.	-	-	1 486 158	-	-	(1 075 067)	-	-	-	-	-	-	-	411 091	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	83 215	-	141 013	-	-	(203 355)	-	-	-	-	-	-	-	20 873	-
	5532	за 2022г.	226 723	-	246 680	-	-	(390 188)	-	-	-	-	-	-	-	83 215	-
	5513	за 2023г.	140 267	-	254 339	-	-	(270 966)	-	-	-	-	-	-	-	123 640	-
	5533	за 2022г.	99 310	(3 480)	393 022	-	-	(352 065)	-	-	-	-	-	-	-	140 267	-
Прочая	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	947 532	-	1 269 617	-	-	(1 331 093)	-	-	-	-	-	-	-	886 056	-
	5520	за 2022г.	580 524	(3 480)	2 184 232	-	-	(1 817 324)	-	-	-	-	-	-	-	947 532	-

Итого	5550	за 2023г.	4 098 963	17 172 042	75 142	(15 581 824)	-	X	-	5 764 323
	5570	за 2022г.	4 693 204	8 720 512	58 416	(9 373 169)	-	X	-	4 098 963

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	-	-	-



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	373 597	307 277
Расходы на оплату труда	5620	540	546
Отчисления на социальные нужды	5630	162	150
Амортизация	5640	6	6
Прочие затраты	5650	6 314	42 557
Итого по элементам	5660	380 619	350 536
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(199 769)	(6 798)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	180 850	343 738

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



Руководитель
 Кирюшина Марина
 Андреевна
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

25 марта 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	-	71 538	(71 538)	-	-

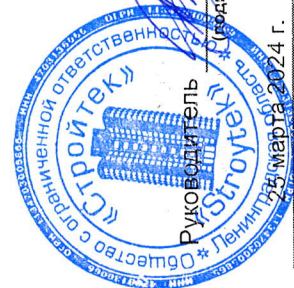


Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

25 марта 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	21 534	3 592 449	4 792 618
в том числе:				
эскроу-счета	5801	5 110	3 592 449	4 792 618
аккредитивы	5802	16 424	-	-
Выданные - всего	5810	44 324	88 649	88 649
в том числе:				
Земельный участок кад. № 47:07:0722001:1929	5811	-	1	1
Земельный участок кад. № 47:07:0722001:385	5812	-	44 324	44 324
Земельный участок кад. № 47:07:0722001:385	5813	44 324	44 324	44 324



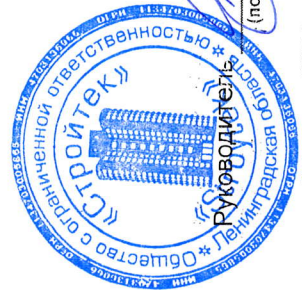
Кирюшина Марина
Андреевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

15 марта 2024 г.

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	-	-
		На начало года	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-
в том числе:	5920	-	-
		Получено за год	Возвращено за год
за 2023г.	5911	-	-
за 2022г.	5921	-	-



Кирюшина Марина
 Андреевна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"

Российская Федерация, 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино,
Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н
ОГРН 1134703005865 ИНН/КПП 4703136066/470301001

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за
2023 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "Стройтек"

1.2. Юридический адрес: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.

1.3. Фактический адрес: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.

1.4. Дата государственной регистрации: 22 августа 2013 г., основной государственный регистрационный N 1134703005865.

1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.23 г. был сформирован полностью и составлял 10 000 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

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

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

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

Конечными бенефициарами ООО «Стройтек» являются граждане РФ:

- Франус Т.Д. - 65%

- прочие физические лица – менее 20% каждый.

10.03.23 г. были объявлены дивиденды за 2022 год и предыдущие периоды в сумме 450 млн. руб.

На 31.12.23 г. задолженность по выплате дивидендов отсутствует.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО "Стройтек" - генеральный директор Кирюшина Марина Андреевна.

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2023 году.

Основа составления.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

Раскрытие существенных показателей.

2.1. Запасы

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

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

В строке «Запасы» отражены:

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

- Затраты в незавершенном строительстве ЖК «УРБАНИСТ» на 31.12.23 – 2 418 683 тыс. руб.:

на ЗУ № 47:07:0722001:2689 – 71 831 тыс. руб.

на ЗУ № 47:07:0722001:385 – 2 340 280 тыс. руб.

на ЗУ № 47:07:0722001:1929 – 6 572 тыс. руб.

В ноябре 2023 года было получено разрешение на ввод 3-го корпуса ЖК «УРБАНИСТ». Начало передача недвижимости дольщикам запланировано на I квартал 2024 года.

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

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

Земельные участки под объектами строительства (Ленинградская область, г. Мурино)	На 01.01.23	На 31.12.23
Земельный участок кад. номер №47:07:0722001:385	372 398	372 398
Земельный участок кад. номер 47:07:0722001:2689	332 421	332 421
Итого	704 819	704 819

Затраты в незавершенном производстве на 31.12.23 – 541 275 тыс. руб.

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.23 г. – отсутствуют.

В связи с ростом цен на недвижимость, резерв под обесценение ТМЦ в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» по состоянию на 31.12.23 г. создавать не требовалось.

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

Основным видом деятельности ООО «Стройтек» является осуществление функций Застройщика.

В 2023 году велось строительство ЖК «УРБАНИСТ», продажи которого открылись в декабре 2018 года. На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры участия в долевом строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ.

В 2023 году закончилась передача недвижимости дольщикам первого корпуса ЖК «УРБАНИСТ», большая часть которой пришлась на 2022 год, а также с апреля по октябрь проходила передача второго корпуса.

В конце декабря 2023 года начаты продажи четвертого корпуса ЖК «УРБАНИСТ», на 31.12.23 г. открыты эскроу-счета в количестве 3 шт. на которые внесено 5 109 тыс. руб. (заключено договоров долевого участия на общую сумму 16 936 тыс. руб.)

Не реализованные в период строительства квартиры и нежилые помещения в количестве 16 шт. во втором первом корпусе ЖК «Урбанист» были оформлены в собственность и реализовывались по договорам купли-продажи.

Выручка по основному виду деятельности в 2023 году всего – 762 490 тыс. руб., в т.ч.:

- от услуг Застройщика – 543 887 тыс. руб.
- от продажи недвижимости – 151 665 тыс. руб.
- продажа сетей АО ЛОЭСК, построенных для присоединения к.3 ЖК «УРБАНИСТ» - 66 938 тыс. руб.

В составе прочих доходов за 2023 год:

- проценты к получению (депозиты) – 15 222 тыс. руб.
- прочие – 1 225 тыс. руб.

В составе прочих расходов за 2023 год:

- банковские услуги, налоги и прочие расходы, всего на сумму 2 430 тыс. руб.

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

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 886 056 тыс. руб., в т.ч. 329 943 тыс. руб. долгосрочная дебиторская задолженность, связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям.

Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 5 764 323 тыс. руб., в т. ч.:

- целевые займы и кредит на строительство МЖК – 221 826 тыс. руб. (в т.ч. 220 435 тыс. руб. – долгосрочные).

- обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 5 323 883 тыс. руб. (в т.ч. долгосрочные – 205 577 тыс. руб.)

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность составляла 947 532 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составляла 4 098 964 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год: 119 201 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль: 119 201 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется главным бухгалтером организации.

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

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

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

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

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

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

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

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

В составе запасов учитываются:

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

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

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

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

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

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

Учет расходов на содержание застройщика ведется на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов строительства и видов расходов до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Информация о связанных сторонах.

4.1. Связанные стороны на 31.12.23 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «НовоГрад» ИНН 7805780405	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.

	РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «РИМП» ИНН 7839506062	ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр. РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр. РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр. РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр. РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр. РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785	ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80%
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
Кирюшина Марина Андреевна	Генеральный директор ООО «Стройтек»

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2023 году ООО «Стройтек» не выдавало краткосрочных и долгосрочных займов связанным сторонам.

Краткосрочные займы от связанных сторон (погашение в течение 12 месяцев после отчетной даты):

Займодавец	Договор	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/ погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. долг / %
ООО МАВИС	10/ЦЗ от 01.08.2019, 9%	70 000/21 541	-/1 260	70 000/22 801	0/0

ООО МАВИС	11/ЦЗ от 10.10.2019, 9%	10 663/2 206	-/192	10 663/2 398	0/0
ООО МАВИС	27/08/19 от 27.08.2019, 8%	104 505/26 852	412/1 674	104 917/28 526	0/0
ООО МАВИС	01/ЦЗ от 26.09.2018, 9%	93 628/27 163	-/8 196	93 628/34 181	-/1177
ООО МАВИС	06/ЦЗ от 01.02.2019, 9%	13 549/3 898	3 404/1 335	16 952/5 019	-/213

Остаток задолженности будет погашен в 1 квартале 2024 года.

Долгосрочные займы от связанных сторон:

Все долгосрочные займы являются целевыми: денежные средства предоставляются на финансирование строительства ЖК «УРБАНИСТ».

тыс. руб.

Займодавец	Договор	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/ погашено % в 2023 году	Задолженно сть на 31.12.23 осн. долг / %
ООО МАВИС	03/ЦЗ от 11.12.2018, 9%	145 231/29 944	3 071/13 334	-/-	148 302/43 278
ООО МАВИС	05/ЦЗ от 01.02.2019, 9%	3 612/652	472/347	-/-	4 084/998
ООО МАВИС	08/21-МСН от 01.08.21, 0%	71 712/0	-/-	58 861/-	12 851/-

У всех займов срок погашения – не ранее 01.07.28 г. (обязательство по кредитному договору с ПАО Банк ВТБ), по согласованию с банком, возможно частичное/полное погашение задолженности.

В 2023 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Стройтек» не получало.

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2023 году:

ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Стройтек" за оказанные услуги на 01.01.23 г. – 411 091 тыс.руб..

Задолженность ООО "Стройтек" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 01.01.23 г. – отсутствует.

Оказано услуг – 72 484 тыс. руб. (продажа недвижимости);

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Стройтек" за оказанные услуги на 31.12.23 г. – 411 600 тыс. руб.

Задолженность ООО "Стройтек" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 31.12.23 г. – отсутствует.

Оказано услуг связанными сторонами в 2023 году:

ООО «Альянс»:

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Договор аренды офиса	131/-	65	196/-

ООО «МАВИС-ГРАД»:

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Договоры генерального подряда	77 747/30 832	957 746	51 647/-
Прочие СМР	-/-	222 540	42 235/-

ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»:

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Услуги технического заказчика	12 835/-	-	10 304/-

ООО "МАВИС":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Сопровождение (бюджетное, финансовое, ИТ, архивное, кадровое, юридическое)	1 359/-	5 436	1 359/-
Агентские договоры на продажу недвижимости	27 638/-	133 217	19 788/-

У ООО «Стройтек» по состоянию на 01.01.23 г. имеются не предъявленные к погашению векселя ООО «МАВИС» на общую сумму 90 205 тыс. руб. (по предъявлению, но не ранее 31.12.2025г.), проценты по вексельным обязательствам не предусмотрены.

По состоянию на 01.01.23 г. между ООО «Стройтек» и ООО «МАВИС» заключены договоры участия в долевом строительстве МЖК на общую сумму 753 755 тыс. руб. (помещения в корп. 1 и 2 объекта 150, возводимого на земельном участке 47:07:0722001:385). В 2023 году договоры по корпусу 1 были расторгнуты, задолженность по расторгнутым договорам в сумме 548 178 тыс. руб. погашена. Остаток задолженности ООО «Стройтек» перед ООО «МАВИС» по полученному целевому финансированию – 205 577 тыс. руб.

ООО "МАВИС-Монолит":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Разработка проектной документации	15 000/-	4 160	15 000/-
Договоры генерального подряда	55 788/	46 260	-/-
Осуществление авторского надзора	255/-	742	330/-
Отделка, передача квартир и прочие СМР	9 630/-	72 020	4 697/-
Услуги технического заказчика	3 230/-	61 521	42 710/-

В 2023 году операции не производились со следующими связанными сторонами:

ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
ООО «РИМП» ИНН 7839506062
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Сфера» ИНН 7805697250
ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671
ООО «Максима» ИНН 7805469623
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047

Выплаты административно-управленческому персоналу в 2023 году:

Составили – 540 тыс. руб., налоги – 232 тыс. руб. (в т. ч. НДФЛ – 70 тыс. руб., страховые взносы – 162 тыс. руб.).

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2023 году были получены заемные средства от связанных сторон (информация раскрыта в п. 4.2. Пояснений). Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

28.08.19 г. был заключен кредитный договор № 61/19 от 28.08.19 г. с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 1-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 3,165 млрд. руб., процентная ставка по кредиту ежемесячно варьируется в зависимости от суммы денежных средств, находящихся на эскроу-счетах дольщиков ООО «Стройтек».

04.08.21 г. был заключен кредитный договор № 39/21 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 1 корпуса 2-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 2,995 млрд. руб., процентная ставка по кредиту ежемесячно варьируется в зависимости от суммы денежных средств, находящихся на эскроу-счетах дольщиков ООО «Стройтек».

04.08.21 г. был заключен кредитный договор № 40/21 с ПАО Банк ВТБ для финансирования строительства 2 корпуса 2-ой очереди ЖК «УРБАНИСТ». Размер кредитной линии – 1,971 млрд. руб., процентная ставка - 10,2%.

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. долг / %
ПАО БАНК ВТБ	61/19 от 28.08.19	805 124/-	43 708/151	848 831/151	-/-
ПАО БАНК ВТБ	39/21 от 04.08.21	1 616 826/20 392	1 372 564/48 640	2 989 389/69 032	-/-
ПАО БАНК ВТБ	40/21 от 04.08.21	2/0,1	10 904/14	-/-	10 906/14

6. Учет финансовых вложений

6.1. Займы в отчетном периоде обществом не выдавались.

7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.23 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 1 231 884 тыс. руб., в т.ч. на краткосрочных депозитных счетах – 1 226 900 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников в 2023 году составила - 2 человека.

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 522 017 тыс. руб.

Уставный капитал: 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 522 007 тыс. руб.

10. Оценочные обязательства

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

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

11. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 61/19 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Урбанист» (кад. № 47:07:0722001:1929, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»). Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 1 тыс. руб. Обязательства по кредитному соглашению на 31.12.23 г. погашены, залог с имущества снят.

В обеспечение обязательств по кредитному соглашению № 39/21 и 40/21 с банком ВТБ передан в залог земельный участок под строительством ЖК «Урбанист» (кад. № 47:07:0722001:385, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»). Стоимость залогового имущества, определенная соглашением – 88 648 тыс. руб. В связи с погашением кредитного соглашения № 39/21 стоимость залогового имущества снижена до 44 324 тыс. руб.

В рамках проекта ЖК «Урбанист» 4 корпус (разрешение на строительство № RU47504307-88 от 13.11.2014 г.) в банке ВТБ по состоянию на 31.12.2023 г. открыты 3 эскроу-счет на сумму 17 млн. руб. Продажи открылись в последнюю неделю декабря 2023г.

12. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.

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

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2023 году не осуществлялись.

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

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

13. Информация об экологической деятельности

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

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

В связи с началом обязательного применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с отчетности за 2024 год, в межотчетный период была списана остаточная стоимость НМА «Товарный знак УРБАНИСТ» на 84 счет (первоначальная стоимость – 55 тыс. руб., накопленная амортизация – 26 тыс. руб.).

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

15. Прочие сведения.

15.1. В соответствии новой редакцией учетной политики для целей бухгалтерского учета (начало действия с 01.01.2023г.) пересмотрен порядок отражения в бухгалтерском балансе информации о накопленных затратах по объектам капитального строительства многоквартирных жилых домов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и связанных с этими затратами сумм НДС.

Руководствуясь положениями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика» в бухгалтерской отчетности, составленной по состоянию на 31.12.23г. сравнительные показатели строк бухгалтерского баланса и связанных с данными строками соответствующих разделов Пояснений по состоянию на 31.12.22г. и 31.12.21г. отражены ретроспективно:

Строка баланса	Наименование показателя	Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.22г.		Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.23г. (сопоставимые показатели)	
		На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
1150	Основные средства в организации	704 881	1 206 903	62	62
1151	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	2 164 812	2 645 699	-	-
1152	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	349 345	499 889	-	-
1210	Запасы, в т.ч.:	341 516	334 718	2 855 674	3 480 306
12103	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			2 164 812	2 645 699
12104	Земельные участки под			704 819	

	объектами незавершенного строительства				1 206 841
12105	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			349 345	499 889

15.2. Прочая информация

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022-2023 годов не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2023 года не произошло.

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

В течение 2023 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

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

Генеральный директор

ООО «Стройтек»

25.03.2024 г.



Handwritten signature in blue ink

Кирюшина М.А.