

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|                                                                                                                                                   |  |                          |               |    |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|---------------|----|------|
| Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОМ"</b>                                                                            |  | Форма по ОКУД            | Коды          |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                                         |  | Дата (число, месяц, год) | 0710001       |    |      |
| Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>                                                                        |  | ИНН                      | 31            | 12 | 2023 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                       |  | по ОКПО                  | 7725127342    |    |      |
| Единица измерения: в тыс. рублей                                                                                                                  |  | ИНН                      | 41.20         |    |      |
| Местонахождение (адрес) <b>119119, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, дом 42, этаж 2, часть помещ. 13</b> |  | по ОКВЭД 2               | 12300         | 16 |      |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                        |  | по ОКОПФ / ОКФС          | 384           |    |      |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АФ "МТ-АУДИТ"</b>                      |  | по ОКЕИ                  |               |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора                                                        |  | ИНН                      | 9718154324    |    |      |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора                                                   |  | ОГРН/ОГРНИП              | 1207700106877 |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                        | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                   |      |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                  |      |                       |                       |                       |
| п.5       | Нематериальные активы                                          | 1110 | 509                   | 1 619                 | 2 749                 |
|           | Результаты исследований и разработок                           | 1120 | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                                | 1130 | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                  | 1140 | -                     | -                     | -                     |
| п.6       | Основные средства                                              | 1150 | 135 251               | 183 825               | 147 624               |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                      | 1160 | -                     | -                     | -                     |
| п.8       | Финансовые вложения                                            | 1170 | 7 804                 | 22 700                | 22 700                |
|           | Отложенные налоговые активы                                    | 1180 | 32 972                | 27 110                | 32 729                |
|           | Прочие внеоборотные активы                                     | 1190 | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу I                                             | 1100 | 176 536               | 235 254               | 205 802               |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                    |      |                       |                       |                       |
| п.7       | Запасы                                                         | 1210 | 7 678 843             | 3 644 079             | 1 370 627             |
|           | в том числе:                                                   |      |                       |                       |                       |
|           | Незавершенное строительство                                    |      | 7 628 300             | 3 599 834             | 1 332 025             |
|           | Готовая продукция                                              |      | 38 602                | 38 602                | 38 602                |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям      | 1220 | 1 141 034             | 540 996               | 152 961               |
| п.10      | Дебиторская задолженность                                      | 1230 | 2 582 694             | 4 142 618             | 2 179 586             |
|           | в том числе:                                                   |      |                       |                       |                       |
|           | задолженность по зарегистрированным договорам долевого участия |      | 3 539                 | 4 591                 | 9 809                 |
|           | долгосрочная дебиторская задолженность                         |      | 1 830 585             | 1 830 585             | 1 833 171             |
|           | Авансы на строительство                                        |      | 699 891               | 2 223 108             | 241 541               |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)     | 1240 | -                     | -                     | -                     |

|      |                                          |      |            |           |           |
|------|------------------------------------------|------|------------|-----------|-----------|
|      | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 8          | 1 601     | 46 864    |
| п.10 | Прочие оборотные активы                  | 1260 | 903 535    | 556 963   | 279 669   |
|      | в том числе:                             |      |            |           |           |
|      | выручка заказчика-застройщика            |      | 903 535    | 556 963   | 279 664   |
|      | Итого по разделу II                      | 1200 | 12 306 113 | 8 886 257 | 4 029 707 |
|      | <b>БАЛАНС</b>                            | 1600 | 12 482 649 | 9 121 511 | 4 235 509 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                | Код  | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                          |      |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |      |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 869 754                | 1 869 754                | 1 869 754                |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320 | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340 | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350 | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                      | 1360 | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370 | (1 298 826)              | (592 724)                | (609 415)                |
|           | Итого по разделу III                                                   | 1300 | 570 928                  | 1 277 030                | 1 260 339                |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
| п.11      | Заемные средства                                                       | 1410 | 11 561 891               | 7 724 193                | 2 676 986                |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420 | 26                       | 37                       | 76                       |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1430 | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1450 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                    | 1400 | 11 561 917               | 7 724 230                | 2 677 062                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
| п.11      | Заемные средства                                                       | 1510 | 6 265                    | 8                        | -                        |
| п.9       | Кредиторская задолженность                                             | 1520 | 342 497                  | 119 202                  | 297 067                  |
|           | Доходы будущих периодов                                                | 1530 | -                        | -                        | -                        |
| п.13      | Оценочные обязательства                                                | 1540 | 1 042                    | 1 042                    | 1 042                    |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1550 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                     | 1500 | 349 803                  | 120 252                  | 298 108                  |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                          | 1700 | 12 482 649               | 9 121 511                | 4 235 509                |



Руководитель

(подпись)

Контузов Александр  
Владимирович

(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
**за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОМ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

**Строительство жилых и нежилых зданий**

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       |    |      |
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 7725127342 |    |      |
| 41.20      |    |      |
| 12300      |    | 16   |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|-----------|-----------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| п.15      | Выручка                                 | 2110 | 353 952                        | 285 024                        |
| п.15      | Себестоимость продаж                    | 2120 | (42 708)                       | (12 173)                       |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 311 244                        | 272 851                        |
| п.15      | Коммерческие расходы                    | 2210 | (220 465)                      | (190 475)                      |
| п.15      | Управленческие расходы                  | 2220 | (38 185)                       | (40 620)                       |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 52 594                         | 41 756                         |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                              | -                              |
| п.16      | Проценты к получению                    | 2320 | 26                             | 3 602                          |
| п.16      | Проценты к уплате                       | 2330 | (2)                            | (8)                            |
| п.16      | Прочие доходы                           | 2340 | 9 968                          | 12 336                         |
| п.16      | Прочие расходы                          | 2350 | (770 918)                      | (33 239)                       |
| п.17      | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | (708 332)                      | 24 447                         |
| п.17      | Налог на прибыль                        | 2410 | 2 230                          | (7 658)                        |
|           | в том числе:                            |      |                                |                                |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (3 643)                        | (2 079)                        |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 5 873                          | (5 579)                        |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                              | (98)                           |
| п.17      | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | (706 102)                      | 16 691                         |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                         | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | (706 102)                      | 16 691                         |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                          | 2910 | -                              | -                              |



Руководитель

(подпись)

Контузов Александр  
Владимирович

(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.

# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

| Коды       |    |      |     |
|------------|----|------|-----|
| 0710004    |    |      |     |
| 31         | 12 | 2023 |     |
|            |    |      |     |
| 7725127342 |    |      |     |
|            |    |      |     |
| 41.20      |    |      |     |
|            |    |      |     |
| 12300      | 16 |      | 384 |
|            |    |      |     |

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОМ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
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 | 1 869 754        | -                                           | -                  | -                 | (609 415)                                    | 1 260 339 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -                                           | -                  | -                 | 16 691                                       | 16 691    |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |           |
| чистая прибыль                                              | 3211 | X                | X                                           | X                  | X                 | 16 691                                       | 16 691    |
| 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                 | -                                            | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | X         |
| 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 | 1 869 754        | -                                           | -                  | -                 | (592 724)                                    | 1 277 030 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |           |
| чистая прибыль                                              | 3311 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -         |
| переоценка имущества                                        | 3312 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | X         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |           |
| убыток                                                      | 3321 | X                | X                                           | X                  | X                 | (706 101)                                    | (706 101) |
| переоценка имущества                                        | 3322 | X                | X                                           | -                  | X                 | (706 101)                                    | (706 101) |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| дивиденды                                                   | 3327 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                            | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3300 | 1 869 754        | -                                           | -                  | -                 | (1 298 826)                                  | 570 928   |

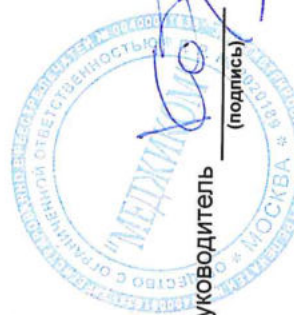
## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| 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 |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| 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 | 570 928               | 1 277 029             | 1 260 339             |

  
Руководитель \_\_\_\_\_  
Контузов Александр  
Владимирович  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОВ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
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              |           |             |
|-------------------|-----------|-------------|
| <b>0710005</b>    |           |             |
| <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2023</b> |
| <b>7725127342</b> |           |             |
| <b>41.20</b>      |           |             |
| <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| <b>384</b>        |           |             |

| Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                                                          |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4110 | 6 036                       | 31 116                      |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        | 4111 | 3 018                       | 26 657                      |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                                          | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений                                                                                                  | 4113 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4119 | 3 018                       | 4 459                       |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4120 | (2 625 366)                 | (4 946 623)                 |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | 4121 | (227 785)                   | (145 003)                   |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | 4122 | (9 970)                     | (12 472)                    |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | 4123 | (14 992)                    | (20 229)                    |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | 4124 | (841)                       | -                           |
| прочие налоги                                                                                                                       | 4125 | (206)                       | (4 112)                     |
| платежи, связанные с деятельностью заказчика-застройщика                                                                            | 4126 | (2 071 380)                 | (4 011 750)                 |
|                                                                                                                                     | 4127 | -                           | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4129 | (300 192)                   | (753 057)                   |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         | 4100 | (2 619 330)                 | (4 915 507)                 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | -                           | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)                                                                         | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)                                                                                 | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | (700 318)                   | -                           |
| 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 | -                           | -                           |
| вклад в имущество (дополнительный капитал) ООО «СЗ Обручево-Инвест»                                                                 | 4225 | (700 318)                   | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |

|                                                    |      |           |   |
|----------------------------------------------------|------|-----------|---|
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (700 318) | - |
|----------------------------------------------------|------|-----------|---|

| Наименование показателя                                                                                                   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                             |      |                                |                                |
| Поступления - всего                                                                                                       | 4310 | 3 318 055                      | 4 870 244                      |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов                                                                                               | 4311 | 3 318 055                      | 4 870 244                      |
| 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 | -                              | -                              |
| 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 | -                              | -                              |
| прочие платежи                                                                                                            | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                            | 4300 | 3 318 055                      | 4 870 244                      |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                                | 4400 | (1 593)                        | (45 263)                       |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода                                              | 4450 | 1 601                          | 46 864                         |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода                                               | 4500 | 8                              | 1 601                          |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель  
(подпись)

Контужов Александр  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «МЕДЖИКОМ» за 2023 год**

**1. Общие сведения об организации**

|                                                                                        |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование организации на русском языке                                       | Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»                                                            |
| Сокращенное наименование организации на русском языке                                  | ООО «МЕДЖИКОМ»                                                                                                 |
| Юридический адрес                                                                      | 119119, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, дом 42, этаж 2, часть помещ. 13 |
| Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН                   | 1037739026709, 01.01.2003г                                                                                     |
| Способ образования                                                                     | Создание юридического лица до 01.07.2002г                                                                      |
| Дата регистрации юридического лица, регистрационный номер, присвоенный до 01 июля 2002 | 20.11.2000г, рег. номер 002.020.189                                                                            |
| Размер уставного капитала                                                              | 1 869 754 000 руб. (уменьшен 31.03.2021 г.)                                                                    |
| ИНН                                                                                    | 7725127342                                                                                                     |
| КПП                                                                                    | 773601001                                                                                                      |
| ОКВЭД                                                                                  | 41.2                                                                                                           |
| Генеральный директор                                                                   | Контужов Александр Владимирович                                                                                |
| Главный бухгалтер                                                                      | Андреева Оксана Евгеньевна                                                                                     |

**СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ НА 31.12.2023 Г**

| № п/п | Наименование участника юридического лица/ Ф.И.О. физического лица | Место нахождения/ жительства, почтовый адрес                                     | Размер доли в уставном капитале, (%) | Номинальная стоимость доли, (руб.) |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1.    | Общество с ограниченной ответственностью «Матрешка»               | 105043, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ПЕРВОМАЙСКАЯ, ДОМ 58Б, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ/ПОМ/КОМ 2/1/8А | 100                                  | 1 869 754 000                      |

Бенефициары Общества:

Давыдик Илья Владимирович (ИНН 770471112710) – 50% на 31.12.2023г

Антонов Александр Олегович (ИНН 771582080858) – 50% на 31.12.2023г

## **Сведения об аудитор**

Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ".

Государственный регистрационный номер - 1207700106877.

Юридический адрес – 107076, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, дом 23, строение 1, помещение XVII.

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении – Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов - 12106015323.

## **2. Ведение бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии: с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н; действующими стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отчетности в РФ, нормативными актами, входящими в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ

При раскрытии информации установлена существенность для всех показателей в отчетности за отчетный период в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных конкретной формы отчетности конкретной строки отчетности, соответствующей конкретному показателю.

Основным видом деятельности<sup>1</sup> ООО «Меджиком» является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом и продажа по ДКП недвижимого имущества.

Также осуществлялись функции Застройщика с привлечением технического заказчика.

Срок действия Разрешения на строительство № 77–123000-016894-2018 от 25.04.2018г до 01.05.2024г

Численность работающих на 31.12.2023г – 5 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют.

---

<sup>1</sup> Наименования видов деятельности в соответствии с уставом

ООО «Меджиком» не имеет свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы в течение отчетного года не создавались.

Условные обязательства и условные активы в бухгалтерском учете общества в отчетном периоде не отражались.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2023 г. не зафиксировано.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

### **3. Сведения об учетной политике.**

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

Бухгалтерский отчет сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

- Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино - места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

- В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.

(Основание: абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008)

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008)



В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

(Основание: п. 14 ПБУ 15/2008)

В Обществе долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Обществом не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются с учетом НДС.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Затраты, учтенные на счете 08.03, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Общества для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Обществом в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

К учету в составе финансовых вложений Организация учитывает активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Суммы выданных займов отражаются на счете 58.03.

Учет доходов Организация ведет в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка в отчетном периоде подлежала учету по следующим видам деятельности:

1. Услуги застройщика.

Общество является застройщиком Многофункционального гостинично -торгового комплекса с подземной автостоянкой (2 этап строительства – здание гостиницы и торгового центра)

По этому виду дохода отражается условная выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключенными в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».



Начисление дохода застройщика начинается в месяце/квартале, когда Обществом зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по инвестиционному договору по очереди строительства.

Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежеквартально исходя из суммы фактических затрат застройщика, отраженных на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика», суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Для расчета дохода застройщика ежеквартально принимаются:

- все фактические расходы, отраженные на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика».
- все фактические расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы».
- расходы, отраженные на счете 91.02 «Прочие расходы»

Сумма дохода застройщика ежеквартально определяется путем умножения суммы расходов, отраженных по счету 20.01 «Затраты заказчика-застройщика» и суммы прочих расходов (принимаемых для расчета в соответствии с п. 13.6 данной учетной политики), отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», на установленный Обществом по очереди строительства плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика, увеличенный на 100%.

Плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика по объекту строительства утверждается приказом руководителя.

Ежемесячно расчет дохода застройщика оформляется документом «Расчет дохода застройщика».

В квартале начала начисления дохода застройщика для расчета принимаются все накопленные на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика» затраты по объекту, не списанные ранее.

Плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика утверждается руководством Общества по каждому объекту (очереди) строительства на дату начала начисления дохода застройщика. Плановый показатель прибыльности может корректироваться, при этом сумма дохода застройщика, признанная в предыдущие отчетные периоды, не меняется.

Суммы начисленного Обществом дохода застройщика отражаются по дебету счета 46.01 и кредиту счета 90.01 «Выручка» по аналитике «Доходы застройщика» и отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке 1260 «Прочие оборотные активы»

## 2. Реализация собственных объектов недвижимости по договорам купли-продажи.

Учет расходов Организация ведет в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Управленческие расходы списываются на счет 90.08 (метод директ-костинг).

Учет оценочных обязательств производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Порядок определения существенности ошибок ведется в соответствии с ПБУ 22/2010  
Существенной ошибкой признается искажение значения любой строки отчетности на 5 % и более.

Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.  
(Основание: п. 4 Федерального закона N 402-ФЗ)

#### 4. Информация о связанных сторонах

| Сокращенное наименование юридического лица или ФИО физического лица | Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным | Тип операций. Действующие договоры и обязательства по состоянию на 31.12.2023г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ООО «МАТРЕШКА»                                                      | Владелец 100% доли в уставном капитале                           | Владелец 100% доли в уставном капитале.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Антонов Александр Олегович                                          | Бенефициар                                                       | Доля владения УК ООО «Матрешка»– 50%<br>Соглашение о новации от 05.07.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 7 000 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 10.07.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 1 100 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 24.07.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 1 250 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 30.06.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 4 000 тыс. руб.)<br>Договор займа № ААО-Лен-38-02 от 30.06.2023г (кредиторская задолженность – 4 689 тыс. руб.) |
| Давыдик Илья Владимирович                                           | Бенефициар                                                       | Доля владения УК ООО «Матрешка»– 50%<br>Соглашение о новации от 05.07.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 11 000 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 10.07.2023г (вексель) (кредиторская задолженность – 1 100 тыс. руб.)<br>Договор займа № ДИВ-Лен38-02 от 30.06.2023г (кредиторская задолженность – 1 568 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                 |
| Контужов Александр Владимирович                                     | Генеральный директор                                             | Соглашение о новации от 15.02.2021 (векселя) (кредиторская задолженность – 4 028 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Шмачков<br>Константин<br>Евгеньевич | Значительное<br>влияние | Соглашение о новации от 26.10.2020 (векселя)<br>(кредиторская задолженность – 165 300 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 15.02.2021 (векселя)<br>(кредиторская задолженность – 10 107 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ЗАО<br>"ТОК"СПУТНИК"                | Значительное<br>влияние | Договор беспроцентного займа № 3/2019 от 01.10.2019<br>(дебиторская задолженность – 273 899 тыс. руб.)<br>Договор беспроцентного займа № 4/2020 от 10.07.2020<br>(дебиторская задолженность – 200 тыс. руб.) Договор<br>беспроцентного займа № 7/2020 от 05.08.2020<br>(дебиторская задолженность – 250 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ООО «ГРУППА<br>ОТЕЛЕЙ<br>"СПУТНИК"  | Значительное<br>влияние | Договор беспроцентного займа № 2/2019 от 01.10.2019<br>(дебиторская задолженность – 1 553 206 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| АО<br>"КУРОРТПРОЕКТ"                | Значительное<br>влияние | Соглашение о новации от 23.10.2020 (вексель)<br>(кредиторская задолженность – 71 532 тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ООО «ХАТТОН<br>ДЕВЕЛОПМЕНТ»         | Значительное<br>влияние | Технический заказчик. Договор реализации<br>инвестиционного проекта №РИП-ЛПР от 30.12.2019 г.<br>(кредиторская задолженность (вознаграждение агента)<br>– 22 500 тыс. руб.; дебиторская задолженность (целевое<br>финансирование) – 194 тыс. руб.)<br>Соглашение о новации от 31.05.2021г (вексель)<br>(кредиторская задолженность – 7 600 тыс. руб.)<br>Простой вексель №4 от 25.11.2022г<br>(кредиторская задолженность – 3 200 тыс. руб.)<br>Простой вексель №5 от 01.02.2023г<br>(кредиторская задолженность – 2 000 тыс. руб.)<br>Простой вексель №6 от 19.05.2023г<br>(кредиторская задолженность – 2 000 тыс. руб.)<br>Простой вексель №7 от 13.06.2023г<br>(кредиторская задолженность – 50 тыс. руб.)<br>Договор займа №ХД-Лен38-02 от 26.05.2021г<br>(кредиторская задолженность – 22 тыс. руб.) |

В 2023 году Общество выплатило вознаграждение в виде заработной платы генеральному директору в размере 3 600 тыс. руб.

Дивиденды в 2023г не начислялись и не выплачивались.

## 5. Нематериальные активы

Нематериальные активы (сайт) на 31.12.2023г составляли 509 тыс. руб.

- Первоначальная стоимость НМА – 2 825 тыс. руб.



- Накопленная амортизация – 2 354 тыс. руб.
- Остаточная стоимость – 471 тыс. руб.
- Затраты на товарный знак – 38 тыс. руб.

## 6. Основные средства

Стоимость основных средств на 31.12.2023 года составила:

- Первоначальная стоимость основных средств – 275 261 тыс. руб.
- Накопленная амортизация – 140 010 тыс. руб.
- Остаточная стоимость – 135 251 тыс. руб., в т. ч.

| Основное средство             | Остаточная стоимость<br>на 31.12.2023г | Остаточная стоимость<br>на 31.12.2022г |
|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Комплекс электроснабжения     | 102 401                                | 121 601                                |
| Артезианская скважина         | 1 431                                  | 1 431                                  |
| Офис продаж Lunar             | 23 440                                 | 45 078                                 |
| Прочие основные средства      | 121                                    | 179                                    |
| Макет_LUNAR_с тумбой_2очередь | 458                                    | 3 203                                  |
| Макет_LUNAR объемный          | 7 400                                  | 12 333                                 |

## 7. Запасы.

В составе по строке 1210 баланса отражены затраты в размере 7 678 843 тыс. руб., в т.ч. затраты на строительство объектов долевого участия – 7 628 300 тыс. руб., стоимость готовой продукции- 38 602 тыс. руб.

В составе незавершенных капитальных вложений Общества на 31.12.2023 года числятся расходы в сумме 7 628 300 тыс. руб., в т. ч.

| незавершенное строительство объектов долевого участия | на 31.12.2023г | на 31.12.2022г |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Наружные сети и сооружения                            | 64 296         | 52 954         |
| Аренда земельного участка                             | 165 074        | 122 997        |
| Мониторинг, технадзор, авторский надзор               | 73 124         | 50 893         |
| Согласования, изыскания                               | 5 326          | 5 111          |
| Проектные работы, рабочая документация                | 380 019        | 308 614        |
| Прочие капитальные затраты                            | 76 369         | 40 702         |



|                                                            |                  |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Девелопмент                                                | 353 005          | 270 505          |
| СМР, стройплощадка                                         | 5 122 565        | 2 353 453        |
| Отделка вайт-бокс                                          | 87 660           | 19 897           |
| Проценты по кредиту (комиссия за выдачу кредитных средств) | 827 272          | 284 863          |
| Стоимость нежилых помещений (1 очередь)                    | 89 838           | 89 838           |
| Благоустройство                                            | 139 415          | 0                |
| Компенсация мест в социальных объектах                     | 240 742          | 0                |
| Отделка шоу-рума А115                                      | 3 595            | 0                |
| <b>Итого</b>                                               | <b>7 628 300</b> | <b>3 599 834</b> |

## 8. Финансовые вложения

В учете Общества на 31.12.2022г числилось 24% доли в уставном капитале ООО «РИЭЛТИ ВЕЖА» стоимостью 22 700 тыс. руб. Общество вышло из состава участников согласно заявлению от 30.03.2023г.

По состоянию на 31.12.2023г числится 1% доли в капитале ООО «СЗ Обручево Инвест», стоимостью 7 804 тыс. руб., в т.ч. стоимость 1% доли в УК- 801 тыс. руб., вклад в имущество – 7 003 тыс. руб.

## 9. Кредиторская задолженность

Общая сумма кредиторской задолженности общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 342 497 тыс. рублей, в том числе:

|                                                 | 31.12.2023г    | 31.12.2022г   |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Задолженность перед поставщиками и подрядчиками | 273 914        | 53 662        |
| в т. ч.                                         |                |               |
| <i>ИП Кудрявцев Денис Юрьевич</i>               | <i>1 734</i>   | <i>0</i>      |
| <i>АО "ФОДД КОНСТРАКШН"</i>                     | <i>235 400</i> | <i>11 212</i> |

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| ООО «ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ»          | 22 500         | 26 915         |
| ООО «Х.Р.Э.»                      | 6 311          | 7 345          |
| Задолженность перед покупателями  | 74 700         | 79 270         |
| Задолженность перед бюджетом      | 3 684          | 863            |
| Прочая кредиторская задолженность | 2 649          | 1 952          |
| НДС с авансов полученных          | -12 450        | -16 545        |
| <b>ИТОГО</b>                      | <b>342 497</b> | <b>119 202</b> |

## 10. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 2 582 694 тыс. рублей, в том числе:

|                                                                                   | 31.12.2023г | 31.12.2022 г |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Долгосрочная задолженность по договорам беспроцентных займов                      | 1 830 585   | 1 830 585    |
| в т. ч.                                                                           |             |              |
| ЗАО "ГОК"СПУТНИК"                                                                 | 274 349     | 274 349      |
| ООО «ГРУППА ОТЕЛЕЙ "СПУТНИК"»                                                     | 1 553 203   | 1 553 203    |
| ООО"РИЭЛТИ ВЕЖА"                                                                  | 3 030       | 3 030        |
| Переплата по налогу на прибыль (региональный бюджет)                              | 13 394      | 15 747       |
| Прочая дебиторская задолженность                                                  | 52 795      | 43 481       |
| Задолженность покупателей                                                         | 11 256      | 25 191       |
| Задолженность по оплате зарегистрированных договоров долевого участия (1 очередь) | 3 539       | 4 591        |

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Авансы под строительство       | 699 891          | 2 223 108        |
| Резервы по сомнительным долгам | -28 766          | -85              |
| <b>Итого</b>                   | <b>2 582 694</b> | <b>4 142 618</b> |

В составе прочих оборотных активов отражена условная выручка заказчика-заказчика в размере 903 535 тыс. руб.

В дебиторской задолженности отражены авансы, выданные под строительство в размере 699 891 тыс. руб., в т.ч. аванс АО "ФОДД КОНСТРАКШН" по договору генерального подряда № ФК-1/0202/21 от 05.04.2021г в размере 463 221 тыс. руб.

## 11. Кредиты и займы.

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 11561891 тыс. рублей, в том числе

| Наименование<br>заимодавца            | Договор                                                | Сумма<br>задолженности<br>(включая проценты)<br>на 31.12.2023г, тыс.<br>руб. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ПАО БАНК "ФК<br>ОТКРЫТИЕ"             | Кредитный договор № 1041-<br>20/НКЛ-40 от 24.11.2020   | 11 270 603                                                                   |
| АО<br>"КУРОРТПРОЕКТ"                  | Соглашение о новации от<br>23.10.2020 (вексель)        | 71 532                                                                       |
| Шмачков<br>Константин<br>Евгеньевич   | Соглашение о новации от<br>15.02.2021 (вексель)        | 10 107                                                                       |
| Шмачков<br>Константин<br>Евгеньевич   | Соглашение о новации от<br>26.10.2020 (вексель)        | 165 300                                                                      |
| Контузов<br>Александр<br>Владимирович | Соглашение о новации от<br>15.02.2021 (вексель)        | 4 028                                                                        |
| ООО "ХАТТОН<br>ДЕВЕЛОПМЕНТ"           | Соглашение о новации от<br>31.05.2021 (вексель)        | 7 600                                                                        |
| ООО "ХАТТОН<br>ДЕВЕЛОПМЕНТ"           | Простой вексель №4 от<br>25.11.2022 (срок- 30.06.2026) | 3 200                                                                        |
| ООО "ХАТТОН<br>ДЕВЕЛОПМЕНТ"           | Простой вексель №5 от<br>01.02.2023 (срок- 30.06.2026) | 2 000                                                                        |
| ООО "ХАТТОН<br>ДЕВЕЛОПМЕНТ"           | Простой вексель №6 от<br>19.05.2023 (срок- 31.12.2026) | 2 000                                                                        |



|                            |                                                                  |        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| ООО "ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"   | Простой вексель №7 от 13.06.2023 (срок- 31.12.2026)              | 50     |
| ООО "ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"   | Договор займа №ХД-Лен38-02 от 26.05.2021г (срок- 31.03.2026)     | 22     |
| Давыдик Илья Владимирович  | Соглашение о новации от 10.07.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 1 100  |
| Давыдик Илья Владимирович  | Соглашение о новации от 05.07.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 11 000 |
| Антонов Александр Олегович | Соглашение о новации от 05.07.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 7 000  |
| Антонов Александр Олегович | Соглашение о новации от 10.07.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 1 100  |
| Антонов Александр Олегович | Соглашение о новации от 24.07.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 1 250  |
| Антонов Александр Олегович | Соглашение о новации от 30.06.2023г, вексель (срок- 31.12.2026г) | 4 000  |

Общая сумма задолженности по краткосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 6265 тыс. рублей

| Наименование<br>заимодавца | Договор                                                          | Сумма<br>задолженности<br>(включая<br>проценты) на<br>31.12.2023г,<br>тыс. руб. |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Антонов Александр Олегович | Договор займа № ААО-Лен-38-02 от 30.06.2023г (срок- 30.06.2024г) | 4 689                                                                           |
| Давыдик Илья Владимирович  | Договор займа №ДИВ-Лен38-02 от 30.06.2023г (срок- 30.06.2024г)   | 1 568                                                                           |
| ООО "ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"   | Договор займа №ХД-МЕД-01 от 16.11.2022 (срок- 31.12.2024)        | 8                                                                               |

## 12. Резерв по сомнительным долгам.

По состоянию на 31.12.2023г в бухгалтерском учете был списан начисленный в 2022г резерв по сомнительным долгам в размере 85 тыс. руб. и начислен резерв по сомнительным долгам в размере 28 766 тыс. руб., в т.ч. резерв по задолженности физических лиц по возмещению коммунальных затрат – 26 815 тыс. руб.



### **13. Оценочные обязательства**

В составе оценочных обязательств на 31.12.2023г отражены резервы на оплату отпусков в сумме 1 042 тыс. руб.

### **14. Обеспечение обязательств**

На забалансовом счете 009 по состоянию на 31.12.2023г отражены обеспечения исполнения обязательств застройщика в размере 8 610 903 тыс. руб.

На забалансовом счете 008 по состоянию на 31.12.2023г отражены денежные средства, поступившие на счета эскроу от участников долевого строительства в размере 8 864 036 тыс. руб.

### **15. Доходы и расходы по основной деятельности.**

Выручка Общества в 2023г составила 353 952 тыс. руб., в т. ч.

Условная выручка заказчика- застройщика – 346 572 тыс. руб.

Выручка от реализации услуг – 7 380 тыс. руб.

Себестоимость продаж – 42 708 тыс. руб., в т. ч.

Госпошлина за регистрацию ДДУ – 331 тыс. руб.

Коммунальные расходы по объекту – 42 377 тыс. руб.

Коммерческие расходы Общества составили 220 465 тыс. руб., в т. ч.

Услуги рекламы, маркетинга – 60 553 тыс. руб.

Услуги брокеров и риэлторов – 99 963 тыс. руб.

Амортизация – 30 964 тыс. руб.

Управленческие расходы Общества составили 38 185 тыс. руб., в т. ч.

Амортизация – 17 609 тыс. руб.

ФОТ, страховые взносы – 9 928 тыс. руб.

Аренда офиса – 2 586 тыс. руб.

Эксплуатационные расходы – 1 211 тыс. руб.

Юридические услуги – 2 227 тыс. руб.

Прочие налоги – 2 215 тыс. руб.

Прибыль от основной деятельности за 2023г составила 52 594 тыс. руб.

### **16. Прочие доходы и расходы**

Общая сумма прочих расходов Общества за 2023 год составила 770 920 тыс. руб.

|                                                                                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                               | 31.12.2023г    |
| Расходы по продаже долей в УК                                                                                                                 | 22 700         |
| Резервы по сомнительным долгам                                                                                                                | 28 766         |
| Устранение дефектов                                                                                                                           | 9 185          |
| Пени, штрафы, неустойки                                                                                                                       | 8 148          |
| Услуги банков                                                                                                                                 | 1 874          |
| Прочие внереализационные расходы                                                                                                              | 6 272          |
| Списание дебиторской задолженности                                                                                                            | 25             |
| Курсовые разницы                                                                                                                              | 635            |
| Внос в имущество ООО «СЗ ОБРУЧЕВО<br>ИНВЕСТ» по Корпоративному договору (Договору<br>об осуществлении прав участников) б/н от<br>30.10.2023 г | 693 315        |
| <b>ИТОГО</b>                                                                                                                                  | <b>770 920</b> |

Общая сумма прочих доходов Общества за 2023 год составила 9 994 тыс. руб.

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
|                              | 31.12.2023г  |
| Проценты по депозитам        | 26           |
| Пени, штрафы, неустойки      | 30           |
| Прочие доходы                | 23           |
| Доходы от продажи долей в УК | 9 403        |
| Курсовые разницы             | 512          |
| <b>ИТОГО</b>                 | <b>9 994</b> |

## 17. Учет расчетов по налогу на прибыль

Убыток до налогообложения в бухгалтерском учете в 2023 году составил 708 332 тыс. руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах).

Текущий налог на прибыль составил (3 643) тыс. руб. (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах), в т. ч.:

Сумма отложенного налога на прибыль составила 5 873 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах),

Чистая прибыль (убыток) Общества в 2023 году составил (706 102) тыс. руб. (стр.2400 Отчета о финансовых результатах).

## **18. Допущение о непрерывности деятельности**

Учетная политика Общества на 2023 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Руководство организации считает маловероятным прекращение деятельности в обозримом будущем, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. Указанная уверенность вытекает в том числе из прогнозов социально-экономического развития РФ, и Федерального закона от 05 декабря 2022 года № 466-ФЗ «О Федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 -2025 годов».

В результате на момент составления настоящей отчетности у руководства Общества есть уверенность в его способности продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году и обозримом будущем.

## **19. События после отчетной даты**

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

Генеральный директор

Контужов А.В.

19.04.2024г