



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (финансовой) отчётности

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ»**

За 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ» (ОГРН 1197746725813, индекс 115054, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Валовая, д. 35, этаж 6 помещение 13), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункты «Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании» и «Прогнозная информация по развитию Общества» раздела IV Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год в котором раскрывается временный характер отрицательных чистых активов ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ» в размере (728 749) тыс. руб. на 31.12.2023г. и (725 243) тыс. руб. на 31.12.2022г. в связи со спецификой деятельности компании – Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства и получением в результате реорганизации в 2022г. путем присоединения ООО «Левел Нагатино» (ОГРН 1217700149424) непокрытого убытка в размере 721 693 тыс. руб. по договору присоединения.

Данные события или условия, наряду с другими вопросами указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов Общество в 1-2 квартале 2024 г. планируется получить разрешение на ввод жилого комплекса в эксплуатацию. По результатам расчета финансового результата Общество намерено получить прибыль, таким образом накопленные убытки будут погашены.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
(ОПНЗ 22006039680)

Руководитель аудита
(ОПНЗ 21706001932)

«21» марта 2024 года

Герасимчук Олег Николаевич

Оксана Николаевна



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инвестиционное развитие"	по ОКПО 42685851		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7722482853		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 115054, Москва г, ул Воровая, д. 35, этаж 6, помещ. 13				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7751172447
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1197746652201

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.1	Нематериальные активы	1110	136	34	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2	Основные средства	1150	48 669	51 978	43 547
	в том числе:				
	Основные средства	11501	41 826	40 267	-
	Право пользования арендой	11502	6 843	11 711	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п.3	Финансовые вложения	1170	4 000 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	29 604	27 920	11 167
	Прочие внеоборотные активы	1190	7 575	556	800
	Итого по разделу I	1100	4 085 984	80 488	55 514
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.4	Запасы	1210	4 480 670	2 265 226	1 037 902
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	3 926 982	2 057 046	1 012 223
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	552 911	206 599	24 452
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12102	-	-	47
	Материалы	12105	699	1 581	1 180
	Товары	12106	79	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	236	39 161	15 777
п.5	Дебиторская задолженность	1230	17 861 079	9 252 162	3 621 449
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	17 005 393	8 827 610	3 323 043
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	625 230	372 253	281 517
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	404 810	247 500	132 038
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	16 319	4 453	271
	Расчеты по налогам и сборам	12305	4 034	399	5
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	44	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12307	25	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	36	25	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12309	-	20	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	209 998	47 402	16 613
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	653 184
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 778	2 100	2
	в том числе:				
	Расчетные счета		10 778	2 100	2
	Прочие оборотные активы	1260	1 619 266	953 917	87 607
	Итого по разделу II	1200	23 972 030	12 512 566	5 415 920
	БАЛАНС	1600	28 058 014	12 593 054	5 471 434

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(728 859)	(725 253)	(42 887)
	Итого по разделу III	1300	(728 849)	(725 243)	(42 877)
п.5	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	11 526 692	4 246 273	2 133 584
	в том числе:				
	Основной долг		11 303 611	-	-
	Проценты		223 082	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 683	2 759	1 082
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1450	1 999 388	8 848 152	3 327 258
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	1 896 506	8 827 610	3 323 043
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	97 405	13 068	4 215
	Обязательства перед прочими кредиторами по аренде	14503	5 477	7 474	-
	Итого по разделу IV	1400	13 527 763	13 097 184	5 461 924
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п.5	Кредиторская задолженность	1520	15 217 391	194 314	51 172
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	92 222	166 822	35 607
	Расчеты по налогам и сборам	15203	360	824	637
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	5 822	6 918	228
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	36	7	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	805	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	7 489	15 225	14 700
	Участники долевого строительства	15210	15 108 887	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	1 771	4 518	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	41 709	26 799	1 216
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 269 100	221 113	52 388
	БАЛАНС	1700	28 058 014	12 593 054	5 471 434

Руководитель

(подпись)

Миронов Владислав
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инвестиционное развитие"**

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
42685851		
7722482853		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	619 773	838 597
	Себестоимость продаж	2120	(563 533)	(762 430)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	56 240	76 167
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(32 960)	(25 307)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 280	50 860
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	169 911	15 902
	Проценты к уплате	2330	(182 244)	(12 206)
	Прочие доходы	2340	64 575	31 574
	Прочие расходы	2350	(80 642)	(31 127)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 120)	55 003
	Налог на прибыль	2410	1 514	(11 384)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 246)	(8 323)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 760	(3 061)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 606)	43 619

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	(3 606)	43 619
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Миронов Владислав
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
42685851		
7722482853		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инвестиционное развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Делательность 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	10	-	-	-	(42 887)	(42 877)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	43 619	43 619
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	43 619
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(725 985)	(725 985)
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	-	-	-	-	(721 693)	(721 693)
дивиденды	3227	X	X	X	X	(4 292)	(4 292)

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	-	-	-	(725 253)	(725 243)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 606)	(3 606)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 606)	(3 606)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(728 859)	(728 849)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(728 849)	(725 243)	(42 877)

Руководитель  Мironov Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инвестиционное развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
42685851		
7722482853		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 147	398
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	483	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	664	398
Платежи - всего	4120	(3 059 820)	(2 037 159)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 402 695)	(1 892 162)
в связи с оплатой труда работников	4122	(251 219)	(133 154)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 574)	(7 541)
НДС	4125	(393 680)	(1 779)
прочие платежи	4129	(7 652)	(2 523)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 058 673)	(2 036 761)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	63	-
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	63	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 000 000)	(5 448)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(5 448)
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	-	-
предоставление займов материнской компании	4225	(4 000 000)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 999 937)	(5 448)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 096 555	2 044 307
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 096 555	2 044 307
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	(29 267)	-
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	(29 267)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 067 288	2 044 307
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 678	2 098
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 100	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 778	2 100
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Миронов Владислав
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убыток от обесцене- ния	Поступило	Въбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Пересценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убыток от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	43	(9)	143	-	-	(41)	-	-	186	(50)
	5110	за 2022г.	-	-	43	-	-	(9)	-	-	43	(9)
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	143	-	(143)	-
	5190	за 2022г.	-	43	-	(43)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	63	-	(63)	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Видеоролик о ходе строительства Level Нагатинская							

Руководитель  **Миронов Владислав Юрьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	6 010	(2 506)	(3 504)	-
	5250	за 2022г.	5 891	11 645	-	(17 636)	-
Переоформленные контейнеры для дол. штаба строительства	5241	за 2023г.	-	6 010	(2 506)	(3 504)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	258
в том числе:			
Временное водразъёмная офиса продаж	5261	-	258
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	51	51	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5285	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5286	-	-	-
	5287	-	-	79 990
	5288	-	-	-

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя		Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
				первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
							первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего		5301	за 2023г.	-	-	4 000 000	-	-	-	-	4 000 000	-
		5311	за 2022г.	653 184	-	-	(653 184)	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы		5302	за 2023г.	-	-	4 000 000	-	-	-	-	4 000 000	-
		5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего		5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы		5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5316	за 2022г.	653 184	-	-	(653 184)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого		5300	за 2023г.	-	-	4 000 000	-	-	-	-	4 000 000	-
		5310	за 2022г.	653 184	-	-	(653 184)	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	529 765	5 420
Здание нежилое, Нагатинская наб., д.10А, стр. 3 № 77:05:0004002:1012	5446	-	50 221	60 086
Здание нежилое, Нагатинская наб., д.10А, стр. 5 № 77:05:0004002:1013	5447	-	12 119	14 500
Земельный участок № 77:05:0004002:7839	5448	-	457 425	467 425

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	преимущества проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	8 927 610	-	136 759	-	-	-	-	(7 057 852)	-	1 898 506	-
	5521	за 2022г.	3 323 043	-	5 504 557	-	-	-	-	-	-	8 827 610	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства участников договора	5504	за 2023г.	8 927 610	-	136 759	-	-	-	-	(7 057 852)	X	1 898 506	-
	5524	за 2022г.	3 323 043	-	5 504 557	-	-	-	-	-	X	8 827 610	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	425 027	(475)	10 863 767	2 075	(2 387 743)	-	-	7 067 862	-	15 970 514	(5 941)
	5530	за 2022г.	298 406	-	146 950	16 261	(35 597)	(6 277)	-	-	-	425 027	(475)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	4 453	-	16 760	-	(4 893)	-	-	-	-	10 319	-
	5531	за 2022г.	271	-	4 332	-	(150)	-	-	-	-	4 453	-
Давные выданные	5512	за 2023г.	372 729	(475)	1 343 728	-	(1 084 898)	-	-	-	-	631 171	(5 941)
	5532	за 2022г.	281 517	-	91 217	-	-	(6 277)	-	-	-	372 729	(475)
Прочая	5513	за 2023г.	47 846	-	1 462 257	2 075	(1 298 041)	-	-	-	-	214 137	-
	5533	за 2022г.	16 618	-	47 012	16 261	(32 043)	-	-	-	-	47 846	-
Денежные средства участников договора	5514	за 2023г.	-	-	8 041 024	-	-	-	-	7 067 862	X	15 109	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	9 252 637	(475)	11 000 526	2 075	(2 387 743)	-	-	X	-	17 857 020	(5 941)
	5520	за 2022г.	3 621 449	-	5 551 527	16 261	(35 597)	(6 277)	-	X	-	9 252 637	(475)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	5 941	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	5 941	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	применения процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	13 094 425	7 337 155	183 865	(506)	-	(7 068 859)	-	-	13 526 050
в том числе:	5571	за 2022г.	5 471 724	7 641 232	18 532	(32 545)	-	(4 515)	-	-	13 064 425
кредиты	5552	за 2023г.	4 152 755	7 087 155	172 119	-	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2022г.	2 104 380	2 043 967	4 408	-	-	-	-	-	11 403 028
	5553	за 2023г.	93 518	18 400	11 747	-	-	-	-	-	4 152 755
	5573	за 2022г.	29 204	80 070	14 124	(29 880)	-	-	-	-	123 664
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	93 518
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники долевого строительства	5555	за 2023г.	8 827 610	137 214	-	-	-	(7 068 317)	X	X	1 896 508
	5575	за 2022г.	3 323 043	5 501 567	-	-	-	-	X	X	8 827 610
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	5556	за 2023г.	13 068	97 910	-	(305)	-	(13 068)	X	X	97 405
	5576	за 2022г.	4 215	8 853	-	-	-	-	X	X	13 068
Обязательства перед прочими кредиторами	5557	за 2023г.	7 474	5 477	-	-	-	(7 474)	X	X	5 477
	5577	за 2022г.	10 882	3 775	-	(2 865)	-	(4 518)	X	X	7 474
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	194 614	2 922 471	-	(3 008 581)	-	7 068 317	-	-	15 217 391
в том числе:	5580	за 2022г.	54 745	140 036	380	(26 559)	-	4 516	-	-	194 614
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5581	за 2022г.	166 822	2 784 414	-	(2 859 014)	-	-	-	-	92 222
авансы полученные	5562	за 2023г.	35 607	1 312 015	-	(21 184)	-	-	-	-	166 822
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	7 749	79 829	-	(67 218)	-	-	-	-	360
	5583	за 2022г.	865	7 510	1	(827)	-	-	-	-	7 749
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	15 525	50 754	-	(52 126)	-	-	-	-	14 151
	5586	за 2022г.	14 700	965	389	(829)	-	-	-	-	15 525
Обязательства перед прочими кредиторами	5567	за 2023г.	4 518	7 474	-	(10 221)	-	-	X	X	1 771
	5587	за 2022г.	3 573	346	-	(3 919)	-	4 518	X	X	4 518

	за 2023г.	-	8 375 368	(334 798)	-	-	7 068 317	X	X	15 108 887
Участники долевого строительства	5568		-	-	-	-	-	-	-	-
	5568	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5560	за 2023г.	13 269 039	10 259 626	183 865	(3 009 086)	-	X	-	28 743 471
	5570	за 2022г.	5 526 469	7 781 268	18 922	(59 104)	-	X	-	13 269 039

5.4. Просроченная кредиторская задолженность.

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

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	20 441	7 115
Расходы на оплату труда	5620	219 724	143 117
Отчисления на социальные нужды	5630	48 119	22 888
Амортизация	5640	12 319	10 066
Прочие затраты	5650	297 890	604 561
Итого по элементам	5660	596 493	787 737
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	596 493	787 737

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5695, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 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	26 799	56 970	(39 765)	(2 295)	41 709

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 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	5900	17 122 345	8 597 536	4 054
в том числе:				
Гарантийное удержание	5901	116 952	27 787	4 054
Денежные средства участников долевого строительства на счетах аккредитованной организации	5902	17 005 393	8 569 719	-
Выданные - всего	5810	12 370 086	12 349 935	12 349 935
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	12 370 086	12 349 935	12 350

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

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

Руководитель  Миронов Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«Инвестиционное развитие»

115054 г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, помещ. 13
ОГРН 1197746725813 ИНН/КПП 7722482853/770501001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023
год

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Обществе и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционное развитие»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *ООО Специализированный застройщик «Инвестиционное развитие»*

Сведения об образовании юридического лица:

ООО СЗ «Инвестиционное развитие» было зарегистрировано 12 декабря 2019 г. за ОГРН 1197746725813 (Лист записи ЕГРЮЛ в отношении юридического лица, выдан Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве).

Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, помещение 13

Телефон: +7 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7722482853

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор – Меркулов Александр Александрович, назначенный на должность Решением Единственного участника Общества от 06.07.2021 г.

С 06.05.2022 г. Генеральный директор – Пылкин Иван Романович, назначен на должность Протоколом № 2/2022 общего собрания участников от 19.04.2022г.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) руб. 00 копеек.

Сведения об участниках по состоянию на 31.12.2023 г. представлены в таблице.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным участником	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕВЕЛ НАГАТИНО"	115054, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Валовая, д.35, этаж 2, помещ.3	участник	23.06.2021	08.03.2022	100

2	ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 5, пом. 3	участник	09.03.2022		75,5
3	Мошкович Вадим Николаевич	-	участник	09.03.2022		24,5

Конечными бенефициарами Общества являются:

- Мошкович Вадим Николаевич (ИНН 773100682469) – 62,96% Российская Федерация
- Игнахин Кирилл Игоревич (ИНН 402708653210) – 29,51% Российская Федерация
- Быковская Наталия Алексеевна (ИНН 772501548902) – 5,24% Российская Федерация

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. составила 66 человек.

Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС" (СРО «ААС» ОРНЗ 12106077996), ИНН 7751172447, ОГРН 1197746652201.

Место нахождения: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д.31

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО СЗ «Инвестиционное развитие».

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. № 74н от 11.04.2018);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. 21.06.2021 г. заключен договор № ГК-673/21 с ООО ГК «Группа Компаний «Русагро» на оказание услуг по бухгалтерскому и налоговому обслуживанию финансово-хозяйственной деятельности. По ДС от 01.09.2021 г. исполнитель несет ответственность за формирование и своевременное представление бухгалтерской, налоговой отчетности на основании первичных и иных документов, поступивших от заказчика.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО СЗ «Инвестиционное развитие» (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Учетная политика Общества.

Основные положения:

5.1 Доходами Общества от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости";
- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 10%.
- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

5.2. Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

5.3. К расходам по услугам Застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов.

6. Вносить существенные изменения в Учетную политику на следующий отчетный год Общество не планирует.

7. С 01.01.2021г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

8. В "Отчете о движении денежных средств" НДФЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/2011.

9. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

10. Общество применяет общий режим налогообложения.

11. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

12. Для ООО СЗ «Инвестиционное развитие» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006

«Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

В 2023 году у Общества не было операций, выраженных в иностранной валюте.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н. Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

По состоянию на 31 декабря 2023г. балансовая (остаточная) стоимость нематериальных активов составляет 136 тыс. рублей.

Расшифровка нематериальных активов	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2023 (в тыс. руб.)
Рекламный видеоролик архитектурного макета Level Нагатинская	68
Видеоролик о ходе строительства Level Нагатинская	51

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе I Табличной части пояснений.

Основные средства

С 2022 г. учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства при единовременном выполнении условий п. 4 ФСБУ 6/2020 в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете обособленно на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей (пп. «б» п. 31 ФСБУ 6/2020).

В 2023 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Перечень основных средств, числящихся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 г.:

Основное средство	Остаточная стоимость, тыс. руб.
Сооружения	
Модульное здание из 3-х блок-контейнеров на основе сэндвич-панелей (5538)	1 622
Офис Продаж ИР (4432)	25 709
Модульное здание из 3-х блок-контейнеров на основе сэндвич-панелей (4565)	1 292
Офисное оборудование	
Коммутатор GISCO C9200L 48-port PoE+, 4x10G, Network Essentials, Russia ONLY (инв. № 00-005322)	193
Коммутатор GISCO C9200L 48-port PoE+, 4x10G, Network Essentials, Russia ONLY (инв. № 00-005323)	193
Коммутатор GISCO C9200L 48-port PoE+, 4x10G, Network Essentials, Russia ONLY (инв. № 00-005324)	193
Вывеска световая (4435)	40
Источник бесперебойного питания Eaton 9PX 3000i RT3U 3000 Вт 3000ВА черный (9PX3000IRT3U) (4445)	108
Кухонка (4452)	117

Телевизор LED Samsung UE85AU7100UXRU черный (4455)	85
Диван-кушетка в ткани (4559)	64
Другие виды основных средств	
Архитектурный макет ЖК "Нагатинская" в масштабе 1:100	1 108
Комплект выдвижных полок с объемными подземными паркингами для архитектурного макета ЖК Нагатинская	219
Площадка у Офиса продаж (асфальтно-бетонированная)	5 228
Тумба под макет, в покраске черный глянец, цоколь в пластике (под латунь)	419
Защитный борт для архитектурного макета ЖК "Нагатинская"	143
Временное водоснабжения офиса продаж	1 128
Детская видеоигра Interactive Play System Deita 17 (4557)	90
Блок-контейнер БКСП Краус	386
Контейнер морской 20ти б/у (склад на стройплощадке)	196
Переоборудованные контейнеры для доп. штаба строительства	3 292
Итого:	41 826

Арендованные основные средства

Общество с 01.01.2022г. осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

Право пользования арендованными объектами по состоянию на 31.12.2023 г.:

Арендованные основные средства	Площадь, кв. м.	Арендодатель	Право пользования арендой, тыс. руб.
Здания/ помещение			
г. Москва, ул. Валуевская 35, пом. 13	17	ООО КСИ	1 423
Земельные участки			
Дог М-05-509748 кад. 77:05:00040002	1 692	Департамент городского имущества г. Москвы	3 917
Дог М-05-509768 кад. 77:05:00040002	599		1 503
Итого:	2 308		6 843

Информация о движении основных средств и прав пользования арендованными активами раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

Доходный вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности в 2023г. у Общества отсутствуют.

Запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение. Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Финансовые вложения

Общество осуществляет бухгалтерский учет финансовых вложений в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02».

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2023г. включают:

Наименование заемщика	Номер и дата договора	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ИР/ЛГ – 1 от 30.06.2023г	4 000 000	29.03.2025г.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
ПАО «Сбербанк»	4863 от 30.06.2021г.	11 205 181	29.03.2025г.	Целевое финансирование строительства, финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/ЛН от 19.04.2021г.	98 430	30.09.2025г.	финансирование хозяйственной деятельности

По состоянию на 31.12.2023г. задолженность по кредиту и займу составила 11 303 611 тыс. руб., начисленным процентам – 223 082 тыс. руб.

Начисленные проценты по займам за 2023 г. составили 11 747 тыс. рублей и включены в прочие расходы.

Начисленные проценты по кредиту за 2023 г. составили 172 119 тыс. рублей, из них 2 343 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного актива, 169 776 тыс. руб. в прочие расходы.

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Обеспечения

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2023 г. отражены в таблице.

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки № 4863/2 от 13.08.2021	Залог	1 687 200	12.08.2021	29.03.2025
	Договор №4863/4 от 06.10.2021 ИПОТЕКИ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ	Залог	10 654 352	30.09.2021	29.03.2025
Итого:			12 341 552		

Информация по выданным обеспечениям отражена в разделе 8 табличных пояснений.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2023г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности (тыс. руб.)	% к общей сумме дебиторской задолженности
Участники долевого строительства	17 005 393	95,21%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе	625 230	3,50%
БРАЙТНЕТ ООО	26 177	0,09%
БИЛД ООО	18 906	0,11%
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	57 215	0,32%
МОСВОДОКАНАЛ АО КПП 774850001	16 404	0,09%
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ	57 796	0,32%
СК ВИРА ООО	62 610	0,35%
СК ПРОГРЕСС ООО	16 578	0,09%
ТД РУССКИЕ ОКНА В2В ООО	50 077	0,28%
МОСЭНЕРГОСБЫТ ООО	12 441	0,07%
ГРАДЪ ООО	20 705	0,12%
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе	16 319	0,09%
АВФ ООО	12 771	0,07%
Расчеты по налогам и сборам	4 034	0,02%

Расчеты с подотчетными лицами	36	0,00%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	44	0,00%
Прочие дебиторы, в том числе	209 998	1,18%
АПД ООО СЗ	7 344	0,04%
СК ПОТЕНЦИАЛ ООО	28 535	0,16%
Итого:	17 861 079	100,00%

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы краткосрочной кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

Наименование кредитов	Сумма краткосрочной кредиторской задолженности, тыс. руб.	% к общей сумме краткосрочной кредиторской задолженности
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе	92 222	0,61%
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	23 268	0,15%
БРАЙТНЕТ ООО	13 826	0,09%
ТД РУССКИЕ ОКНА ООО	11 675	0,08%
МЕКОНСПРО ООО	6 378	0,04%
АВФ ООО	13 516	0,09%
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	1 560	0,01%
Расчеты по налогам и сборам	360	0,00%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5 822	0,04%
Расчеты с подотчетными лицами	36	0,00%
Расчеты с персоналом по прочим операциям	805	0,00%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 489	0,05%
Участники долевого строительства	15 108 887	99,29%
Обязательства перед прочими кредиторами	1 771	0,01%
Итого:	15 217 391	100,00%

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены следующие кредиторы:

Наименование кредиторов	Сумма долгосрочной кредиторской задолженности (тыс. руб.)	% к общей сумме долгосрочной кредиторской задолженности
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками, в том числе	97 405	4,87%
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	44 097	2,21%

Обязательства перед прочими кредиторами	5 477	0,27%
Участники долевого строительства	1 896 506	92,85%
Итого:	1 999 388	100,00%

Структура и движение кредиторской задолженности в 2023 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Рубль	ПАО Сбербанк, Расчетный счет	10 778	2 100
Итого:		10 778	2 100

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

Общество имеет открытую кредитную линию № 4863 от 30.06.2021 ПАО Сбербанк (проектное финансирование);

суммы средств, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенному кредитному договору № 4863 от 30.06.2021 г. составляет 620 196 тыс. руб.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы:

Вид резерва	Сумма резерва, тыс. руб.
Резерв по предстоящим отпускам сотрудников	305
Резерв годового бонуса	41 403
Резерв по сомнительным долгам по задолженности поставщиков	5 941
Итого:	47 649

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО СЗ «Инвестиционное развитие» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В

бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты. Размер Уставного капитала Общества в 2023 г. не менялся. Резервный и добавочный капиталы не создавались. Промежуточные дивиденды за 2023 г. не утверждались и не выплачивались.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО СЗ «Инвестиционное развитие» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав, в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль:

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО СЗ «Инвестиционное развитие» использует метод начисления.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль отражены в бухгалтерском балансе развернуто.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета за 2023г. составил -5 120 тыс. руб.;

Прибыль до налогообложения по данным налогового учета за 2023г. составила 6 232 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 1 246 тыс. руб.;

Отложенный налог на прибыль за 2023г. составил -2 760 тыс. руб.:

Расчет отложенного налога на прибыль	Сумма, тыс. руб.
Признание отложенного налогового актива	11 986
Погашение отложенного налогового актива	-10 302
Признание отложенного налогового обязательства	-81
Погашение отложенного налогового обязательства	1 157
Отложенный налог на прибыль	2 760

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода Застройщика, осуществляющего строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой. Этап 1 и Этап 2», расположенного по адресу: Москва, ЮАО, Нагатино-Садовники, Нагатинская наб. уч. 10А. Сумма условного дохода определялся на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на процент 10%.

- Агентского вознаграждения
- Аренды помещений
- Реализации товаров

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком транспортного налога, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2023 году являлась Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Общество осуществляет строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой. Этап 1 и Этап 2», расположенного по адресу: Москва, ЮАО, Нагатино-Садовники, Нагатинская наб. уч. 10А (Разрешение на строительство № 77-163000-019723-2021 от 02.09.2021 г.) с привлечением целевых денежных средств дольщиков по Федеральному закону № 214-ФЗ.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена в таблице.

Структура доходов	За 2023г., тыс. руб.	За 2022г., тыс. руб.
Условный доход от услуг Застройщика	605 806	836 557
Агентское вознаграждение	-	42
Прочая реализация	29	-
Доход от реализации товаров	13 491	1 923
Доход от предоставления помещений в аренду	447	75
Итого:	619 773	838 597

Структура расходов от обычных видов деятельности приведена в таблице (показатели в тысячах рублей, без учета НДС).

Структура расходов	За 2023г., тыс. руб.	За 2022г., тыс. руб.
Себестоимость продаж	563 533	762 430
Управленческие расходы	32 960	25 307
Итого:	596 493	787 737

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За 2023г., тыс. руб.	За 2022 г., тыс. руб.
Агентское вознаграждение	44 030	45 295
Амортизация	7 375	5 847
Амортизация ОС, связанных со строительством	6	-
Аренда земли под офис продаж	5 557	3 776
Аренда нежилого помещения	-	390
Аренда прочего оборудования	47	38
Аэросъемка территории	173	-
Видеонаблюдение	601	586
Визуализация объектов	-	50
Вывоз снега	196	-
ДДУ_Страхование	345	9
ДМС	1 776	352
Интернет	1 079	615
Информационно-консультационные услуги	7 699	2 485
Компидировочные расходы	541	-
Копировально-множительные печатные работы	84	-
Корпоративные мероприятия по обучению сотрудников	2 659	-
Малоценное оборудование и запасы	1 790	1 688
Обучение	420	2 186
Оплата больничного	106	49
Оплата труда	196 651	124 340
Отпуск воды	2	-
Охрана	162	-
Поддержка/сопровождение ПО	72	640
Почтово-телеграфные расходы	73	8
Прочие расходы	-	583
Расходы на рекламу (не нормируемые)	164 202	93 770
Расходы на рекламу (нормируемые)	1 186	1 748
Расходы на субсидирование	52 609	443 175
Расходы по эксплуатации зданий и помещений	394	50
Сертификаты, лицензии, ЭДО	3 201	697
Содержание офиса продаж	5 430	9 240
Спецодежда	775	99
Списание материалов	1 806	1 315
Страховые взносы	41 925	19 668
Текущий ремонт зданий и помещений	9	5
Техническое обслуживание	30	-
Товарные знаки	1 440	1 093
Услуги агента	250	223

Услуги курьера	13	-
Услуги, связанные с регистрацией ДДУ, ДКП	5 409	279
ФСС НС	234	207
Электроэнергия	294	-
Итого:	550 733	760 506

Прочие доходы за 2023 г. включают в себя следующие составляющие (тыс. руб.):

Прочие доходы	За 2023г., тыс. руб.	За 2022г., тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды		
Проценты к получению	169 911	15 902
Прочие внереализационные доходы	2 371	34
Неустойки по условиям хозяйственных договоров	3 546	370
Излишки выявленные по результатам инвентаризации	-	1 927
Восстановлен резерв годового бонуса и страховых взносов	-	735
Прибыль прошлых лет _Застройщик	58 658	24 408
Итого:	234 486	47 476

Прочие расходы за 2023 г. включают в себя следующие составляющие (тыс. руб.):

Прочие расходы	За 2023г., тыс. руб.	За 2022 г., тыс. руб.
Проценты к уплате по займам	182 244	12 206
Прочие внереализационные расходы	736	941
Расходы на услуги банков	18 545	86
Штрафы, пени и неустойки к уплате	287	389
Госпошлина	50	3
Нотариальные услуги	38	127
Прочие расходы	912	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	1 274	202
Налоги и сборы	3	12
Оценочные резервы	5 466	475
Убыток прошлых лет _Застройщик	53 330	28 886
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-	6
Итого:	262 886	43 333

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ:
в 2021 году – признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 87 443 тысяч рублей и себестоимости в сумме 77 088 тысяч рублей;
в 2022 году – признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 836 557 тысяч рублей и себестоимости в сумме 760 506 тысяч рублей.
в 2023 году – признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 605 806 тысяч рублей и себестоимости в сумме 528 171 тысяч рублей.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена условно-расчетная величина условного дохода в размере 1 616 872 тыс. руб.

IV. Раскрытие прочей информации

Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Учитывая Протокол №1/2024 Внеочередного общего собрания участников Общества от 06.02.2024г о досрочном прекращении полномочий генерального директора Общества Пылкина Ивана Романовича и избрании нового генерального директора, а так же Приказ №ИР-ПО-1-24 от 07.02.2024г о вступлении в должность Генерального директора Миронова Владислава Юрьевича, в ЕГРЮЛ 14.02.2024г внесена запись о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2023 год у Общества отсутствуют.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены. Совет директоров в Обществе не создается.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023г. управленческому персоналу, в том числе:	13 278
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	11 519
Сумма, начисленных страховых взносов	1 759
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	17 206
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	14 949
Сумма, начисленных страховых взносов	2 257

Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

№ п/п	Организация	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале
1	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Левел Групп"	1177746357975	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставной капитал Общества	12.04.2022 23.06.2021	75,50%

				Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество		
2	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Пылкин Иван Романович	-	Лицо осуществляет полномочия ЕИО Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.05.2022 23.06.2021	
3	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Игнахин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
4	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
5	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставной капитал Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.04.2022 23.06.2021	24,50%
6	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
7	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
8	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
9	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	

10	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.11.2020	
11	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	
12	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
13	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
14	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
15	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Цокол Алексей Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
16	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
17	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
18	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
19	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.09.2021	
20	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
21	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	

22	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
23	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.10.2021	
24	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	1027739318078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
25	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022	
26	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Акционерное общество «Мосстроймеханизаци я № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
27	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Шаламов Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
28	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Апп»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	
29	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
30	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
31	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.07.2021	
32	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Сизова Ирина Александровна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
33	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
34	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	

35	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
36	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
37	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
38	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
39	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.10.2021	
40	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.10.2021	
41	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
42	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.10.2021	
43	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021	
44	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021	
45	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022	

46	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Спиро"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.02.2022	
47	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2022	
48	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021	
49	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Назарова Татьяна Владимировна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.10.2022	
50	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденш Рэнтинг компани"	1137746605721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021	
51	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	
52	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.09.2022	
53	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022	
54	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022	
55	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	
56	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2022	
57	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.08.2022	
58	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Калистратов Руслан Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2023	
59	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Захарова Александра Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	18.04.2023	

				принадлежит Общество		
60	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	АО ИФК "ЦФТ"	1027739440310	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.06.2023	
61	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.01.2023	
62	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Переpletов Роман Борисович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023	
63	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Романова Валентина Дмитрисвна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
64	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "ДИСИТЭ"	1237700842884	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
65	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "ЛВЛ"	1237700843050	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
66	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "АДМАЕР"	1237700843566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
67	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "СЕНЦИО"	1237700843533	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
68	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
69	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Дизер"	1237700669634	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023	
70	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.08.2023	
71	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО «Открытое агентство»	1217700374473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	
72	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	

73	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Мохов Георгий Глебович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	
74	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	1217700412709	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.09.2023	
75	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Ваймс"	1237700915220	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.12.2023	
76	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Акционерное общество "Эксплуатационно- Техническая Компания № 1"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023	
77	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	ООО "Пять"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023	
78	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	Терещенко Андрей Сергеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	15.11.2022	

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции, со связанными сторонами:

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 75,5%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+; -)
Получен займ и проценты	169 848	93 518	+ 76 330
Приобретение товаров, работ, услуг	26 891	1 311	+25 580

ООО СЗ «АПД» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+; -)
Агентские услуги	-	7 394	- 7 394

ООО «КунцевоСтройИнвест» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	16 540	49 103	-32 563
Аренда помещения	569	230	+339

ОАО «ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	3 098	-	+ 3 098

ООО СЗ «Дубининская 59» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+; -)
Аренда помещения	-	445	-445

ООО «ИНСПАЙР» (доля 0%) тыс.руб

Вид операций	Операции в 2023 году	Операции в 2022 году	Отклонение (+;-)
Приобретение товаров, работ, услуг	2 966	-	+2 966

На 31.12.2023г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2023 г. отражены в таблице:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	Договор №ИР-СМР-16-22 от 08.09.2022	240,9	30 календарных дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	Договор № ИР-СМР-24-22 от 17.11.2022	275,8	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	Договор № ИР-СМР-28-22 от 15.12.2022	131,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АВФ ООО	Договор № ИР-СМР-27-23 от 03.05.2023	13 515,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	Договор №ИР-СМР-12-21 от 09.08.2021	278,19	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезан ИП	Договор № ИР-СМР-45-23 от 26.07.2023	3 221,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БИЛД ООО	Договор № ИР-СМР-41-23 от 26.07.2023	2 148,9	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БРАЙТНЕТ ООО	Договор № ИР-СМР-05-23 от 16.01.2023	8 748,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГРАДЬ ООО АСК	Договор № ИР-СМР-43-23 от 26.07.2023	1 346,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СФЕРА ПРО ООО	Договор №ИР-СМР-13-21 от 25.08.2021	918,38	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

БТК-ЭЛЕКТРО ООО	Договор № ИР-П/Р-СМР-12-22 от 08.08.2022	109,79	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПОТЕНЦИАЛ ООО	Договор № ИР-СМР-16-21 от 15.09.2021	2 377,99	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	Договор № ИР-СМР-05-22 от 01.02.2022	36 406,1	50% через 30 кал. дней, 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	Договор № ИР-СМР-09-23 от 07.02.2023	7 656,0	50% через 30 кал. дней, 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
МЕКОНСПРО ООО	Договор № ИР-СМР-40-23 от 26.07.2023	3 572,7	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	Договор № ИР-СМР-08-23 от 07.02.2023	11 506,1	50% через 30 кал. дней, 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СК ВИРА ООО	Договор № ИР-СМР-33-23 от 29.05.2023	26,8	50% в течение 12мес., 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
МЕКОНСПРО ООО	Договор № ИР-СМР-47-23 от 26.07.2023	2 805,4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	Договор № ИР-СМР-31-23 от 01.06.2023	1 226,4	50% через 30 кал. дней, 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	Договор № ИР-СМР-17-23 от 31.03.2023	357,3	50% через 30 кал. дней, 50% через 12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	Договор № ИР-СМР-42-23 от 26.07.2023	1 994,9	50% через 30 кал. дней, 50% через 12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СФЕРА ПРО ООО	Договор № ИР-СМР-06-23 от 02.02.2023	169,8	50% через 30 кал. дней, 50% через 12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СФЕРА ПРО ООО	Договор № ИР-СМР-13-21 от 25.08.2021	918,4	50% через 30 кал. дней, 50% через 12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
СФЕРА ПРО ООО	Договор № ИР-СМР-13-22 от 01.09.2022	1 194,4	50% через 30 кал. дней, 50% через 12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
ТРАВЕРС ООО	Договор № ИР-СМР-26-22 от 05.12.2022	1 353,8	50% через 30 кал. дней, 50% через 24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки ВР
ЮГАР ООО	Договор № ИР-СМР-07-22 от 08.06.2022	817,87	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ИТОГО		116 952,2	

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность Общества

По итогам 2023 г. Обществом получен убыток в размере 3 606 тыс. руб. Валюта баланса составляет 28 058 014 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2023 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022г. в тыс. руб.
- 728 749	- 725 243

Оценка стоимости чистых активов Общества

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в абсолютном выражении, тыс. руб. (гр.3- гр.2)	отклонение в(% ((гр.3- гр.2)/ гр. 2) в %
	31.12.2023 (гр. 2)	31.12.2022 (гр.3)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)	на начало анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	- 728 849	- 725 243	-2,60	- 5,76	- 3 606	-0,49
2. Уставный капитал	10	10	0,00	0,00	0	0
3. Превышение чистых	- 738 849	-735 233	-2,63	-5,78	- 3 616	-0,49

Отрицательные чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023г. обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства и получением в результате реорганизации Общества на 09.03.2022г. путем присоединения к нему ООО «Левел Нагатино» (ОГРН 1217700149424) непокрытого убытка в размере 721 693 тыс. руб. по договору присоединения от 27 октября 2021г. (внесена запись ГРН 2227702063774 от 09.03.2022 о реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица).

Прогнозная информация по развитию Общества

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло.

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Общество не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

Введенные против Российской Федерации санкционные ограничения, изменения валютного законодательства и курсов валют не оказывает существенного влияния на деятельность Общества.

Общество осуществляет строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой. Этап 1 и Этап 2», расположенного по адресу: Москва, ЮАО, Нагатино-Садовники, Нагатинская наб. уч. 10А (Разрешение на строительство № 77-163000-019723-2021 от 02.09.2021 г.) с привлечением целевых денежных средств дольщиков по Федеральному закону № 214-ФЗ.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77-163000-019723-2021 от 02.09.2021 г. проходят по специализированному расчетному счету, открытому в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

Заключен кредитный договор на проектное финансирование строительства № 48634 от 30.06.2021 г., по окончании строительства финансирование будет погашен за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу. На 31.12.2023 г. счетах эскроу находятся средства дольщиков в сумме 17 005 393 тыс. руб.

В 1-2 квартале 2024 г. планируется получить Разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию. По результатам расчета финансового результата Общество намерено получить прибыль, таким образом накопленные убытки будут погашены.

На текущий момент Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Общество обладает всеми необходимыми ресурсами и профессиональной командой для стабильной работы, сохраняет рынки сбыта, доступность сырья и имеет их альтернативные источники.

Генеральный директор



Миронов Владислав Юрьевич

15 марта 2024 г.