

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭС АЙ ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО 45244449		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7722490780		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
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)	111024, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, к. 1, ком. 63			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ПрофАудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7722371021	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1167746707149	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	24 123	24 358	-
2	в том числе:				
	права пользования активом		24 123	24 358	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	23 800	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	86 125	46 200	14 815
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 702	-	-
	в том числе:				
	дебиторская задолженность со сроком погашения более года		2 702	-	-
	Итого по разделу I	1100	136 750	70 558	14 815
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	2 520 538	1 837 594	990 056
4	в том числе:				
	Строительство многоквартирных домов		2 520 538	1 837 594	990 056
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	179
5	Дебиторская задолженность	1230	381 280	96 957	338 375
5	в том числе:				
	авансы выданные поставщикам		312 787	70 526	338 368
5	расчеты с прочими контрагентами		68 493	26 431	7

3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	543 298	379 276	340
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15	2 545	866
	Прочие оборотные активы	1260	15	28	11
	Итого по разделу II	1200	3 445 146	2 316 400	1 329 827
	БАЛАНС	1600	3 581 896	2 386 958	1 344 642

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	8 026	1 891	277
	Итого по разделу III	1300	8 036	1 901	287
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 211 619	1 909 526	1 227 747
	в том числе:				
	займы		1 165 031	1 252 161	1 153 432
	проценты по займам		227 307	153 971	74 315
	кредиты		1 809 335	503 394	-
	проценты по кредитам		9 946	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	88 132	46 673	14 884
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	244 779	22 505	-
	в том числе:				
	арендные обязательства		26 682	22 505	-
	кредиторская задолженность со сроком погашения более года		218 097	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 544 530	1 978 704	1 242 631
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	362 983	101 612
	в том числе:				
5	займы		-	300 000	101 100
5	проценты по займам		-	62 834	512
5	проценты по кредитам		-	149	-
5	Кредиторская задолженность	1520	29 330	43 370	112
	в том числе:				
5	перед поставщиками и подрядчиками		7 536	10 999	112
5	перед прочими контрагентами		19 952	30 517	-
5	арендные обязательства		1 759	1 854	-
5	перед покупателями		83	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	29 330	406 353	101 724
	БАЛАНС	1700	3 581 896	2 386 958	1 344 642

Руководитель

Торлин Михаил
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭС АЙ ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
45244449		
7722490780		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	44 882	21 418
	Проценты к уплате	2330	(36 903)	(21 260)
	Прочие доходы	2340	-	34 627
	Прочие расходы	2350	(310)	(32 767)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 669	2 018
	Налог на прибыль	2410	(1 534)	(404)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 534)	(404)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 135	1 614

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	6 135	1 614
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Торлин Михаил
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

Отчет об изменении капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭС АЙ ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Форма по ОКУД		
		0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
		45244449		
Вид экономической деятельности	ИНН	7722490780		
		41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2			
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс рублей		384		
Частная собственность				

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	-	-	-	277	287
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 614	1 614
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 614	1 614
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	-	-	-	1 891	1 901
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 135	6 135
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 135	6 135
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	8 026	8 036

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	8 036	1 901	287



Торпин Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭС АЙ ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКЕИ _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2023
45244449		
7722490780		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	471	1 995
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	83	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	388	1 995
Платежи - всего	4120	(804 728)	(436 831)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 337)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(83 734)	(10 316)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
в связи со строительством многоквартирных жилых домов	4125	(654 073)	(424 977)
прочие платежи	4129	(55 584)	(1 538)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(804 257)	(434 836)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	12 452	133 328
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	12 452	133 328
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(494 442)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(494 442)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	12 452	(361 114)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 840 946	987 450
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 840 946	987 450
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 051 671)	(189 821)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 048 766)	(189 821)
платежи по аренде	4324	(2 905)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	789 275	797 629
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 530)	1 679
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 545	866
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15	2 545
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Торлин Михаил
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка	
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первона- чальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

Руководитель

Торлин Михаил Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	24 358	-	-	-	-	(4 761)	-	-	-	28 884	(4 761)
	5210	за 2022г.	-	-	24 358	-	-	-	-	-	-	24 358	-
в том числе: Право пользования активом Аренда земельного участка	5201	за 2023г.	24 358	-	-	-	-	(4 761)	-	-	-	28 884	(4 761)
	5211	за 2022г.	-	-	24 358	-	-	-	-	-	-	24 358	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	24 123	24 358	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	24 123	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Торлин Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

20 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	23 800	-	-	-	-	23 800	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе предоставленные займы	5302	за 2023г.	-	-	23 800	-	-	-	-	23 800	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	379 276	-	200 275	(36 253)	-	-	-	543 298	-
	5315	за 2022г.	340	-	524 899	(145 963)	-	-	-	379 276	-
в том числе предоставленные займы	5306	за 2023г.	361 454	-	-	(36 253)	-	-	-	325 201	-
	5316	за 2022г.	340	-	494 442	(133 328)	-	-	-	361 454	-
права требования	5307	за 2023г.	17 822	-	200 275	-	-	-	-	218 097	-
	5317	за 2022г.	-	-	30 457	(12 635)	-	-	-	17 822	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	379 276	-	224 075	(36 253)	-	-	-	567 098	-
	5310	за 2022г.	340	-	524 899	(145 963)	-	-	-	379 276	-

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
Торпин Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023г	1 837 594	-	1 837 594	682 973	(29)	-	-	X	2 520 538	-	2 520 538
	5420	за 2022г	990 056	-	990 056	879 880	(32 342)	-	-	X	1 837 594	-	1 837 594
в том числе:													
Сырье материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г	-	-	-	29	(29)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г	-	-	-	32 342	(32 342)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство многоквартирных домов	5407	за 2023г	1 837 594	-	1 837 594	682 944	-	-	-	-	2 520 538	-	2 520 538
	5427	за 2022г	990 056	-	990 056	847 538	-	-	-	-	1 837 594	-	1 837 594

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель
Торлин Михаил
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 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	поступление	логашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе	5521	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г	96 957	-	308 421	(24 098)	-	-	-	-	381 280	-
в том числе	5530	за 2022г	338 375	-	92 946	(334 364)	-	-	-	-	96 957	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2023г	70 526	-	265 872	(23 711)	-	-	-	-	312 787	-
	5532	за 2022г	338 368	-	66 522	(334 364)	-	-	-	-	70 526	-
Прочая	5513	за 2023г	26 431	-	42 449	(387)	-	-	-	-	68 493	-
	5533	за 2022г	7	-	26 424	-	-	-	-	-	26 431	-
	5514	за 2023г	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г	96 957	-	308 421	(24 098)	-	X	-	-	381 280	-
	5520	за 2022г	338 375	-	92 946	(334 364)	-	X	-	-	96 957	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
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		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 932 031	3 241 610	83 282	(1 798 766)	-	(1 759)	-	-	3 456 398
	5571	за 2022г.	1 227 747	1 004 568	114 538	(414 822)	-	-	-	-	1 932 031
в том числе кредиты	5552	за 2023г.	503 394	2 967 577	9 946	(1 661 636)	-	-	-	-	1 819 281
	5572	за 2022г.	-	503 394	-	-	-	-	-	-	503 394
займы	5553	за 2023г.	1 406 132	50 000	73 336	(137 130)	-	-	-	-	1 392 338
	5573	за 2022г.	1 227 747	478 669	114 538	(414 822)	-	-	-	-	1 406 132
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5555	за 2023г.	22 505	5 936	-	-	-	(1 759)	X	X	26 682
	5575	за 2022г.	-	22 505	-	-	-	-	X	X	22 505
кредиторская задолженность со сроком погашения более года	5556	за 2023г.	-	218 097	-	-	-	-	X	X	218 097
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	406 353	14 738	147 382	(540 902)	-	1 759	-	-	29 330
	5580	за 2022г.	101 724	343 370	66 377	(105 118)	-	-	-	-	406 353
в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	10 999	7 398	-	(10 861)	-	-	-	-	7 536
	5581	за 2022г.	112	10 999	-	(112)	-	-	-	-	10 999
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	83	-	-	-	-	-	-	83
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	5 714	-	-	-	-	-	-	5 714
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	149	-	146 170	(146 319)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	3 543	(3 394)	-	-	-	-	149
займы	5565	за 2023г.	362 834	-	1 212	(364 046)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	101 612	300 000	62 834	(101 612)	-	-	-	-	362 834
прочая	5566	за 2023г.	30 517	1 543	-	(17 822)	-	-	-	-	14 238
	5586	за 2022г.	-	30 517	-	-	-	-	-	-	30 517
арендные обязательства	5567	за 2023г.	1 854	-	-	(1 854)	-	1 759	X	X	1 759
	5587	за 2022г.	-	1 854	-	-	-	-	X	X	1 854
Итого	5550	за 2023г.	2 338 384	3 256 348	230 664	(2 339 668)	-	X	-	-	3 485 728
	5570	за 2022г.	1 329 471	1 347 938	180 915	(519 940)	-	X	-	-	2 338 384

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 _____
Торлин Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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



Руководитель Торлин Михаил
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 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	-	-	-	-	-



Руководитель
Торпин Михаил
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	2 695 309	254	-
зalog квартир под снос	5811	-	254	-
зalog права аренды земельного участка	5812	148 745	-	-
поручительство	5813	2 546 564	-	-



Торлин Михаил
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

20 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023 г.		за 2022 г.	
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	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
в том числе:	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель
Торпин Михаил
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2023 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «ЭС АЙ ЭС Девелопмент» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭС АЙ ЭС Девелопмент»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО Специализированный застройщик «ЭС АЙ ЭС Девелопмент»

Юридический адрес Общества: 111024, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, к. 1, ком. 63.

Фактический адрес Общества: 111024, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, к. 1, ком. 63.

ОГРН 1207700291996

ИНН/КПП 7722490780/772201001

Уставный капитал составляет 10 000 рублей.

Единственный участник Общества - Гутнов Ярослав Русланович (ИНН 772075959151) бенефициарный владелец – 100% долей.

Последняя редакция Устава Организации утверждена «12» февраля 2021 года (с изменениями от 02.03.2022 года) и соответствует действующему законодательству.

Численность работающих на 31 декабря 2023 г. сотрудников Общества составляет 14 человек.

Численность работающих на 31 декабря 2022 г. сотрудников Общества составляет 2 человека.

Исполнительный орган Общества: Генеральный директор Торлин Михаил Александрович.

Общество осуществляет следующий вид деятельности:

ОКВЭД 2 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

В отчетном периоде Общество осуществляло реализацию инвестиционного проекта по адресу: микрорайон 126 Рязанского района в соответствии с инвестиционным контрактом от 13.09.2006 г., реестровый номер 13-071207-5401-0004-00001-06.

Разрешение на строительство объектов получено 21.07.2023 г., номер разрешения на строительство 77-04-020972-2023, срок действия разрешения – 22.04.2025 г. Наименование объекта строительства: «Комплексная реконструкция микрорайона 126 района Рязанский (корпус 1), расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва,

внутригородское муниципальное стр. 2 образование Рязанское, пр-кт Рязанский (кадастровый номер земельного участка: 77:04:0002013:12849».

Для целей осуществления проекта планируется привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. с использованием эскроу-счетов.

Общество (заказчик-застройщик) планирует осуществлять строительство за счет целевых кредитных средств, полученных в уполномоченном банке ПАО СБЕРБАНК.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета в соответствии с тем же Законом и положениями.

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021.

Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года.

Объект считается основным средством, если его стоимость более 100 тыс. руб. (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Амортизация начисляется с месяца, следующего за месяцем признания, прекращается с месяца, следующего за месяцем выбытия объекта.

Способ начисления амортизации - линейный.

В качестве отдельного объекта учитываются существенные расходы на техобслуживание и капитальный ремонт основных средств, если периодичность проведения таких мероприятий реже, чем 1 раз в год. Существенными расходами признаются расходы на техобслуживание и капитальный ремонт основных средств стоимостью более 5% от стоимости основного средства, в отношении которого проводится мероприятие.

Способ последующей оценки каждой группы основных средств (включая инвестиционную недвижимость) – по первоначальной стоимости.

Периодичность проверки ОС на обесценение – 1 раз в год на 31 декабря, а также в каждом случае, когда появляются признаки обесценения.

Группировка основных средств по видам и группам:

- Здания (кроме относящихся к инвестиционной недвижимости)
- Инвестиционная недвижимость
- Сооружения
- Транспортные средства

- Машины и оборудование (кроме офисного оборудования)
- Офисное оборудование
- Прочие основные средства

Переоценка основных средств.

Основные средств не переоцениваются.

Срок полезного использования основных средств.

Ввод в эксплуатацию ОС осуществлять комиссией, утвержденной Приказом генерального директора.

Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования исходя из (п. 9 ФСБУ 6/2020):

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Срок полезного использования и ликвидационная стоимость основных средств пересматриваются ежегодно на отчетную дату.

Ликвидационная стоимость признается нулевой в случаях, когда:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце СПИ;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной и в соответствии с МСФО признается нулевой;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть надежно определена.

Учет права пользования активом

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, Общество применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, Общество применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Применяется ставка дисконтирования аренды, по которой можно было привлечь заемные средства на срок равный сроку аренды, при отсутствии указанных заемных средств применяется средневзвешенная ставка по кредитам нефинансовым организациям в рублях, размещенная сайте БАНКА РОССИИ.

Проценты, начисленные за 2023 год на задолженность по арендным платежам, составили 2 463 тыс. руб.

На арендуемом земельном участке осуществляется строительства объекта.

Применяется средневзвешенная ставка по кредитам нефинансовым организациям в рублях, размещенная сайте БАНКА РОССИИ для дисконтирования арендных платежей.

Нематериальные активы

В соответствии с п. 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов. Определить срок полезного использования нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования с достаточной степенью надежности не представляется возможным.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов.

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости нематериальных активов, полученных устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество принимает за единицу учета МПЗ номенклатурный номер.

Запасы со сроком использования более 12 месяцев или более одного цикла производства стоимостью менее 100 тысяч рублей списываются сразу на расходы. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий

контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на забалансовом счете.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Учет затрат на строительство объекта

Затраты на строительство объектов недвижимого имущества (многоквартирных домов), предназначенных для продажи, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08.03 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет "Строительство объектов основных средств". Затраты учитываются с начала строительства и до его окончания и ввода объекта в эксплуатацию. Состав затрат определяется сводным сметным расчетом стоимости строительства. Проценты по кредиту включаются в стоимость запасов, в связи с тем, что создание объектов будет осуществляться более года. На счете 08.03 «Вложения во внеоборотные активы» учитываются расходы на содержание заказчика-застройщика, в том числе оплата труда работникам, расходы по арендной плате за помещение офиса, комиссии банков, юридические услуги, иные расходы в период строительства. Учет незавершенного строительства ведется по каждому объекту (по корпусам). В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. затраты на строительство по строительному объекту отражены в составе запасов в разделе «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. В соответствии с п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» учетная политика организации должна обеспечивать большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов (требование осмотрительности). Резерв сомнительных долгов создается на основе результатов проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Финансовые вложения

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам).

К финансовым вложениям относятся:

- предоставленные займы;
- договоры уступки права требования.

По срочности финансовые вложения делятся на:

- краткосрочные – если срок их обращения (срок до погашения) или операционного цикла после отчетной даты составляет менее 12 месяцев;

· долгосрочные – если срок их обращения (срок до погашения) или операционного цикла после отчетной даты составляет более 12 месяцев.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, относятся на увеличение первоначальной стоимости финансовых вложений, независимо от существенности данных расходов.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам и займам в первоначальную стоимость не включаются, а отражаются в составе прочих расходов Общества.

Предоставленные другим организациям процентные займы отражаются в бухгалтерском учете в составе финансовых вложений (п. п. 2, 3 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н). Проценты, подлежащие получению организацией за предоставление в пользование денежных средств, признаются прочими доходами на конец отчетного периода и на дату погашения займа (п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (метод ФИФО).

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Резерв на обесценение финансовых вложений создается, если одновременно присутствуют три признака обесценения финансовых вложений (п. 37 ПБУ 19/02):

1. Расчётная стоимость финансового вложения в течение года существенно снижалась. Критерий существенности определен в размере 20%.
2. На две отчётных даты подряд расчётная стоимость вложения была существенно ниже учётной.
3. У компании на отчётную дату нет информации, которая даёт основание полагать, что расчётная стоимость финансового вложения в будущем будет расти.

Сумма резерва под обесценение финансовых вложений определяется как разница между их учётной и расчётной стоимостью.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится в случаях:

- появления у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- совершения на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости;
- отсутствия или существенного снижения поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от реализации квартир по объекту строительства корпус 1 планируется в 2025 году.

Учет расходов по займам и кредитам

Проценты в бухгалтерском учете по полученным заемным и кредитным средствам, привлеченным для строительства объектов недвижимости, предназначенным на продажу, включаются в стоимость строительства указанных объектов.

Учет расчета по налогу на прибыль

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02).

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Условный расход по налогу на прибыль в 2023 году составил 1534 тыс. руб., в 2022 году – 404 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов за 2023 год (увеличение) составило 39 925 тыс. руб. (за 2022 год – 31385 тыс. руб.).

Изменение отложенных налоговых обязательств за 2023 год (увеличение) составило 31 789 тыс. руб. (за 2022 год – 41 459 тыс. руб.).

Возникновение временных разниц связано с тем, что:

- проценты по займам в бухгалтерском учете включаются в стоимость строительства, а в налоговом учете признаются в текущем периоде (за исключением процентов по целевому кредиту);
- право пользования активом (аренда земельного участка) и арендные обязательства в соответствии с ФСБУ 25/2018 признаются только в бухгалтерском учете.

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:¹ а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б)

покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По строке 5566 таблицы 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» на 31.12.2022 года отражена задолженность по договорам уступки прав требования в сумме 30517 тыс. руб.

Общество (заказчик-застройщик) осуществляет строительство за счет целевых кредитных средств, полученных в уполномоченном банке ПАО СБЕРБАНК. Срок кредита – по 20.03.2031 г. По условиям кредитного договора лимит кредитной линии составляет на 28 049 888 тыс. руб., в том числе: до 31.12.2023 г. – не более 2 млрд. руб. (на 31.12.2023 г. фактически получено - 1 809 335 тыс. руб.), до 31.12.2024 г. – не более 6,5 млрд. руб., до 31.12.2025 г. – не более 12 млрд. руб., до 31.12.2026 г. – не более 20 млрд. руб., до 31.12.2027 г. – не более 25 млрд. руб., с 01.01.2028 г. по дату окончания периода доступности – 28 049 088 тыс. руб. Процентная ставка – средневзвешанная процентная ставка, учитывающая среднедневной остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву(ам), открытых у кредитора, среднедневной остаток средств на счетах эскроу, открытых у кредитора, среднедневной остаток задолженности по основному долгу по кредиту. Проценты уплачиваются по истечении 90 календарных дней с даты ввода объекта строительства в эксплуатации либо до даты получения кредитором степени готовности объекта – корпуса 3, но не позднее 28 числа 61-го месяца с даты заключения договора включительно. На 31.12.2023 г. начислены проценты по кредиту в сумме 9 946 тыс. руб.

На 31.12.2022 года получен кредит в БАНК ГПБ (АО) в сумме 500 000 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность по кредиту с учетом капитализированных процентов составила 503 394 тыс. руб. В 2023 году ПАО СБЕРБАНК осуществило рефинансирование кредита, полученного Обществом в БАНК ГПБ (АО).

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2023 и 2022 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

Прочие доходы	Доходы за 2023 г.	Доходы за 2022 г.
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	44 882	21 418
Прочие доходы, в т.ч.:	-	34 627
доходы от реализации имущественных прав	-	2 627
реализация квартир	-	32 000

Прочие расходы	Расходы за	Расходы за
----------------	------------	------------

	2023 г.	2022 г.
Проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ему в пользование денежных средств (займов)	36 903	21 260
Прочие расходы, в т.ч.:	310	32 767
расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, аудиторские услуги	310	83
расходы, связанные с реализацией квартир		32 684

В Отчете о движении денежных средств платежи, связанные со строительством объектов недвижимого имущества, предназначенных на продажу, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций». Сальдо денежных потоков от текущих операций (строка 4100) имеет отрицательное значение на 31.12.2023 года – 804 257 тыс. руб., на 31.12.2022 года - 434 836 тыс. руб., так как поступления от реализации квартир и иных объектов недвижимости ожидаются в 2025 году.

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1.	Гутнов Ярослав Русланович (ИНН 772075959151)	Участник Общества - более 20% от общего числа голосов (бенефициарный владелец)	100%	-
2.	ООО «Город Лефортово» (ИНН 7722470880)	Участник Гутнов Я.Р. - более 50% от общего числа голосов	-	-
3.	Торлин Михаил Александрович (ИНН 504600540143)	Генеральный директор Общества	-	-
4.	ООО «ПАЛЛАУ-КР» (ИНН 7727603043)	Участник Гутнов Я.Р. - более 50% от общего числа голосов	-	-
5.	ООО СЗ «ОПТИМУМ-ИНВЕСТ» (ИНН 7727542111)	Участник Гутнов Я.Р. - более 50% от общего числа голосов	-	-
6.	ООО «ЭС АЙ ЭС СТРОЙ» (ИНН 7722486142)	Участник Гутнов Я.Р. - более 50% от общего числа голосов	-	-
7.	ООО «МСС» (ИНН 7710868637)	Генеральный директор ООО «МСС» - Торлин М.А.	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
8.	ООО «Кристалл» (ИНН 7455000688)	Генеральный директор, участник ООО «Кристалл» - Торлин М.А.	-	-
9.	ООО «ЭКОС» (ИНН 7453336033)	Генеральный директор, участник ООО «ЭКОС» - Торлин М.А.	-	-
10.	ООО «Мистраль» (ИНН 7736265070)	Участник ООО «Мисстраль» - Торлин М.А. – более 50% от общего числа голосов	-	-
11.	ООО «ФУДМОЛЛ МФК» (ИНН 9722032142)	Участник Торлин М.А. – более 50% от общего числа голосов	-	-

Вознаграждение основного управленческого персонала (генерального директора, директора по развитию) за 2023 год составило 4 915 тыс. руб., удержан НДФЛ – 639 тыс. руб., начислены страховые взносы – 803 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами:

- Гутнов Ярослав Русланович

На 31.12.2023 года задолженность составила 44 685 тыс. руб., в том числе проценты – 5 630 тыс. руб. Форма расчетов – денежная. Процентная ставка – 10,5%. Срок возврата – 2024 год.

В 2022 году выданы займы на сумму 48 055 тыс.руб., возвращена сумма займа 9 000 тыс.руб., начислены проценты 1 919 тыс.руб. На 31.12.2022 года задолженность составила 40 974 тыс.руб., в том числе проценты – 1 919 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная.

На 31.12.2023 года по полученным займам составила 27 446 тыс. руб., в том числе проценты – 7 446 тыс. руб.

На 01.01.2022 года задолженность по полученным займам составила 12 436 тыс. руб, в том числе проценты – 436 тыс. руб. В 2022 году получены заемные средства в сумме 27 000 тыс. руб., погашены в сумме 19 000 тыс. руб., начислены проценты в сумме 3 979 тыс. руб., уплачены проценты в сумме 43 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность по полученным займам составила 23 686 тыс. руб., в том числе проценты – 3 686 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная. Процентная ставка – 25%. Срок возврата займа и процентов – 2031 год.

- Торлин Михаил Александрович

На 31.12.2023 года задолженность по полученным займам составила 5 613 тыс. руб., в том числе проценты – 613 тыс. руб.

В 2022 году получен заем в сумме 5 000 тыс. руб., начислены проценты в сумме 138 тыс. руб.

На 31.12.2022 года задолженность по займу и процентам составила 5 138 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная. Процентная ставка – 9,5%. Срок возврата займа и процентов – в 2031 году.

- ООО «ПАЛЛАУ-КР» (ИНН 7727603043)

На 31.12.2023 года задолженность по выданным займам составила 26 502 тыс. руб., в том числе проценты – 2 702 тыс. руб.

В 2022 году выданы займы на сумму 23 800 тыс. руб., начислены проценты 464 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность составила 24 264 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная. Процентная ставка – 10,5%. Срок возврата – 2028 год.

- ООО СЗ «ОПТИМУМ-ИНВЕСТ» (ИНН 7727542111)

В 2023 году погашены заемные средства в сумме 87 130 тыс. руб. На 31.12.2023 года задолженность Общества по полученным займам составила 331 197 тыс. руб., в том числе проценты – 58 248 тыс. руб. 2

В 2022 году получены заемные средства в сумме 422 500 тыс. руб., начислены проценты в сумме 22 311 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность по займам и процентам составила 382 391 тыс. руб.

Срок возврата займа и процентов – в 2031 году. Процентная ставка – 10%. Форма расчетов – денежная.

В 2023 году Общество арендовало оборудование, стоимость аренды составила 300 тыс. руб. На 31.12.2023 году задолженность по аренде составила 438 тыс. руб.

В 2022 году Общество арендовало оборудование, стоимость аренды составила 138 тыс. руб. На 31.12.2022 году задолженность по аренде составила 138 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная. Срок расчетов – менее года.

В 2022 году Общество приобрело права требования к ООО СЗ «Оптимум-Инвест» по Договору уступки требования по договору займа в сумме 200 275 тыс. руб., начислены проценты в сумме 6 859 тыс. руб. Форма расчетов – денежная. Срок погашения задолженности – 2024 г. Процентная ставка - 5%.

На 31.12.2023 года задолженность по Договору уступки требования (цессии) № 28.05-КШ-КОНС-УСТ от 28.05.2022 г. составила 17 822 тыс. руб. Форма расчетов – денежная. Срок погашения задолженности – 2031 г.

В 2022 году Общество приобрело права требования по Договору уступки требования (цессии) № 28.05-КШ-КОНС-УСТ от 28.05.2022 г. в сумме 225 781 тысяч рублей, из них погашено 207 959 тысяч рублей, задолженность на 31.12.2022 г. – 17 822 тысяч рублей.

- ООО «ЭС АЙ ЭС СТРОЙ» (ИНН 7722486142)

На 31.12.2023 года задолженность по выданным займам составила 2 478 тыс. руб., в том числе проценты – 323 тыс. руб.

В 2022 году выданы займы на сумму 2 155 тыс. руб., начислены проценты 97 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность составила 2 252 тыс. руб.

Форма расчетов – денежная. Процентная ставка – 10,5%. Срок – менее года.

В декабре 2023 года Общество заключило с ПАО СБЕРБАНК договор поручительства по обязательствам ООО «МСС», размер обеспечения 2 546 564 тыс. руб., срок действия обеспечения – 28.07.2029 г.

Условные обязательства и условные активы – нет.

На отчетную дату и на дату подписания отчетности Общество не участвует в судебных разбирательствах.

События после отчетной даты отсутствуют.

Общество способно продолжать свою деятельности в обозримом будущем, планирует реализацию проекта строительства по адресу: г. Москва, Рязанский район, микрорайон 126.

Руководитель

«20» марта 2024 г.


(подпись)

М.А. Торлин

(расшифровка подписи)