



127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1
тел.: +7 (495) 775-22-00
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31
e-mail: info@finexpertiza.ru | www.finexpertiza.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Врубеля 4»
за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «Врубеля 4»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Врубеля 4» (ООО «СЗ «Врубеля 4», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1227700617451, 107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 7, ком. 8), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 Обществу 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, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и

сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации
на основании доверенности № ОБ/10722/23-ФЗ-35
от 01 июля 2022 г. сроком до 30 июня 2023 г.
(ОРНЗ 22006036416)

Илья Валерьевич Красильников



Руководитель аудита, по результатам которого выпущено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006086660)

Елена Борисовна Петецкая

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017998

«27» марта 2023 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Врубеля 4"	по ОКПО	70146194		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7708409763		
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)	643,107078, Москва г., Садовая-Спасская ул., 28, 8, 7 этаж, дом, комната				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "ФинЭкспертиза"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7708096662		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739127734		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.5	Нематериальные активы	1110	2 168	3 169	1 380
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.6	Основные средства	1150	25 668	2 680	36 570
	в том числе:				
	нежилые помещения полученные в аренду	1151	24 408	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
п.7	Финансовые вложения	1170	474 667	474 667	474 667
п.18	Отложенные налоговые активы	1180	62 056	59 365	54 921
п.11	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 345	5 020
	Итого по разделу I	1100	564 559	543 226	572 558
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.8	Запасы	1210	4 287 480	1 997 821	924 051
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости	1211	4 287 347	1 997 609	923 032
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 109	1 280	6 116
п.9	Дебиторская задолженность	1230	294 025	649 242	108 985
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1231	24 541	40 055	44 961
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты)	1232	269 484	609 187	64 024
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 382	7 270	852
п.11	Прочие оборотные активы	1260	2 010	2 319	214
	Итого по разделу II	1200	4 592 007	2 657 932	1 040 218
	БАЛАНС	1600	5 156 565	3 201 158	1 612 776

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.12	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	(131 533)	(126 096)	(107 846)
	Итого по разделу III	1300	(131 523)	(126 086)	(107 836)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1410	29 883	3 184 140	1 494 680
п.18	Отложенные налоговые обязательства	1420	23 249	21 745	21 023
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.15	Прочие обязательства	1450	96 872	33 387	-
	Итого по разделу IV	1400	150 005	3 239 272	1 515 703
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1510	5 056 158	34 720	-
п.15	Кредиторская задолженность	1520	77 328	53 205	204 863
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	72 546	53 071	202 483
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.14	Оценочные обязательства	1540	-	47	46
п.15	Прочие обязательства	1550	4 597	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 138 083	87 972	204 909
	БАЛАНС	1700	5 156 565	3 201 158	1 612 776

Руководитель



Санина Светлана Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ИНН	70146194		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7708409763		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п.16	Выручка	2110	7 717	6 854
п.16	Себестоимость продаж	2120	(5 535)	(6 504)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 182	350
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 182	350
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 124	10 606
	Проценты к уплате	2330	(14 120)	(16 789)
п.17	Прочие доходы	2340	30	6 989
п.17	Прочие расходы	2350	(2 840)	(21 959)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 624)	(20 803)
п.18	Налог на прибыль	2410	1 187	3 721
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 187	3 721
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 437)	(17 082)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(5 437)	(17 082)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Санина Светлана
Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.		Коды	
		0710004	
Форма по ОКУД			
Дата (число, месяц, год)		31	12 2022
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Врубеля 4"		70146194	
Организация	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708409763	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС	12300	16
Частная собственность	по ОКЕИ	384	
Единица измерения: в тыс. рублей			

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(107 846)	(107 836)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(18 250)	(18 250)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(17 082)	(17 082)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменения УП	3228	-	-	-	-	(1 168)	(1 168)

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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(126 096)	(126 086)
За 2022 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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 437)	(5 437)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 437)	(5 437)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(131 533)	(131 523)

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

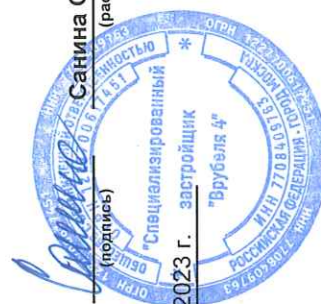
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(107 836)	-	(17 082)	(124 918)
корректировка в связи с:	3410	-	(1 168)	-	(1 168)
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(107 836)	(1 168)	(17 082)	(126 086)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(107 846)	-	(17 082)	(124 928)
корректировка в связи с:	3411	-	(1 168)	-	(1 168)
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(107 846)	(1 168)	(17 082)	(126 096)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(131 523)	(126 086)	(107 836)

Руководитель Санина Светлана Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г. застроийщик
"Врубеля 4"



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Врубеля 4"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

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

	Коды		
Д	0710005		
)	31	12	2022
О	70146194		
Н	7708409763		
О	71.12.2		
2			
	12300	16	
С			
М	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 063	7 546
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	496
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 544	6 854
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	519	196
Платежи - всего	4120	(1 803 106)	(1 679 344)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 505 666)	(1 426 428)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 202)	(1 036)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Расчеты по НДС	4125	(296 235)	(248 766)
Прочие налоги и сборы кроме НДС и налога на прибыль	4126	-	(3 111)
прочие платежи	4129	(3)	(3)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 795 043)	(1 671 798)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(73)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(73)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(73)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 795 155	1 678 289
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 795 155	1 678 289
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 795 155	1 678 289
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	112	6 418
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 270	852
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 382	7 270
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Санина Светлана Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

застройщик

"Зубов 4"

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость		накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	2 340	(624)	-	-	1 471	-	-	(1 019)	-	-	3 811
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	2 340	-	-	(624)	-	-	2 340
в том числе:													
Сайт ЖК Врубеля вл. 4/1	5101	за 2022г.	2 340	(624)	-	-	-	-	-	(936)	-	-	2 340
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	2 340	-	-	(624)	-	-	2 340
Товарный знак	5102	за 2022г.	-	-	-	-	1 471	-	-	(83)	-	-	1 471
	5112	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	1 453	37	(19)	1 471	-
в том числе:	5190	за 2021г.	1 380	73	-	-	1 453
Создание товарного знака	5181	за 2022г.	1 453	37	(19)	1 471	-
	5191	за 2021г.	1 380	73	-	-	1 453

Руководитель _____ **Санина Светлана Сергеевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 748	(569)	29 133	-	-	(5 395)	-	-	30 881	(5 964)
	5210	за 2021г.	59 354	(30 839)	1 400	(58 950)	30 760	(521)	-	-	1 804	(600)
в том числе:												
	5201	за 2022г.	348	(188)	-	-	-	(161)	-	-	348	(348)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5211	за 2021г.	348	(29)	-	-	-	(174)	-	-	348	(203)
	5202	за 2022г.	1 400	(382)	-	-	-	(509)	-	-	1 400	(891)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5212	за 2021г.	-	-	1 400	-	-	(341)	-	-	1 400	(341)
	5203	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5213	за 2021г.	148	(135)	-	(93)	85	(6)	-	-	56	(56)
	5204	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5214	за 2021г.	51 581	(25 002)	-	(51 581)	25 002	-	-	-	-	-
	5205	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5215	за 2021г.	7 276	(5 673)	-	(7 276)	5 673	-	-	-	-	-
	5206	за 2022г.	-	-	29 133	-	-	(4 725)	-	-	29 133	(4 725)
Нежилые помещения полученные в аренду	5216	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	2 365	(866)	-	-	-	(750)	-	-	2 365	(1 615)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	3 831	(162)	-	(1 466)	323	(1 026)	-	-	2 365	(866)
в том числе:												
	5221	за 2022г.	2 210	(808)	-	-	-	(701)	-	-	2 210	(1 509)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5231	за 2021г.	3 059	(110)	-	(849)	19	(717)	-	-	3 059	(827)
	5222	за 2022г.	155	(57)	-	-	-	(49)	-	-	155	(106)
Офисное оборудование	5232	за 2021г.	772	(52)	-	(617)	304	(309)	-	-	155	(57)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

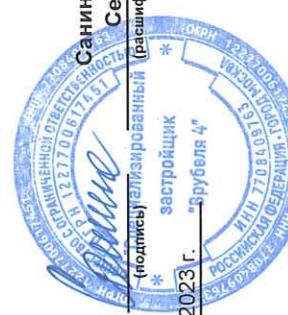
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	4 387	1 822	(7 609)	(1 400)	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	422	(422)	-	-
Макет "Жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке 6356 кв.м. по адресу: Москва, Врубеля ул., вл. 4/1"	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	1 400	(2 800)	(1 400)	-
Строительство нового здания	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	4 387	-	(4 387)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	750	2 643	3 669
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	24 408	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	413 755	506 712	478 341
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	1 604	1 604
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель  **Санина Светлана Сергеевна**
 (подпись)  (расшифровка подписи)
 застроитель
 27 февраля 2023 г. "рубеля 4"

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____

Санина Светлана Сергеевна

(подпись) _____ (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г. _____

Специализированный застройщик "Врубел 4"

ИНН 77-08-03193

ОГРН 1225000174531

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОТРА

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	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 997 820	-	1 997 820	2 294 223	(6 431)	-	-	X	4 285 614	-	4 285 614		
	5420	за 2021г.	924 051	-	924 051	1 082 242	(8 473)	-	-	X	1 997 820	-	1 997 820		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	211	-	211	817	(896)	-	-	-	133	-	133		
	5421	за 2021г.	219	-	219	1 161	1 169	-	-	-	211	-	211		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	5 535	(5 535)	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2021г.	800	-	800	6 504	(7 304)	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Строительство объектов недвижимости	5407	за 2022г.	1 997 609	-	1 997 609	2 289 737	-	-	-	-	4 287 347	-	4 287 347		
	5428	за 2021г.	923 032	-	923 032	1 074 577	-	-	-	-	1 997 609	-	1 997 609		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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

Санина Светлана

Сергеевна

(подпись) Специализированный (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

застройщик

"Врубеля 4"



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

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)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат	восстановление резерва	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 2022г.	40 055	-	12 334	-	(554)	-	-	(553 052)	-	-	24 541	-
	5521	за 2021г.	44 961	-	10 475	-	-	-	-	(15 381)	-	-	40 055	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	23 127	-	-	-	-	-	-	(23 127)	-	-	23 127	-
	5523	за 2021г.	38 508	-	-	-	-	-	-	(15 381)	-	-	24 541	-
	5504	за 2022г.	16 928	-	7 613	-	-	-	-	-	-	-	16 928	-
	5524	за 2021г.	6 453	-	10 475	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	630 396	(21 209)	249 928	-	(622 018)	-	-	23 127	-	-	290 693	(21 209)
	5530	за 2021г.	64 024	-	747 610	-	(196 619)	-	-	15 381	-	-	630 396	(21 209)
	5511	за 2022г.	835	-	9 260	-	(9 053)	-	-	-	-	-	1 042	-
	5531	за 2021г.	1 420	-	8 236	-	(8 821)	-	-	-	-	-	835	-
	5512	за 2022г.	626 954	(21 209)	226 277	-	(593 690)	-	-	23 127	-	-	282 668	(21 209)
	5532	за 2021г.	62 109	-	722 868	-	(173 404)	-	-	15 381	-	-	626 954	(21 209)
	5513	за 2022г.	2 607	-	23 651	-	(19 275)	-	-	-	-	-	6 983	-
	5533	за 2021г.	495	-	16 506	-	(14 394)	-	-	-	-	-	2 607	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Средства направленные на строку	5500	за 2022г.	670 451	(21 209)	282 262	-	(622 572)	-	-	X	-	-	315 234	(21 209)
	5520	за 2021г.	108 985	-	758 085	-	(196 619)	-	-	X	-	-	670 451	(21 209)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.			На 31 декабря 2020 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	балансовая стоимость
Всего:	5540	21 209	-	21 209	-	21 209	-	-	-	-
в том числе:										
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	21 209	-	21 209	-	21 209	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

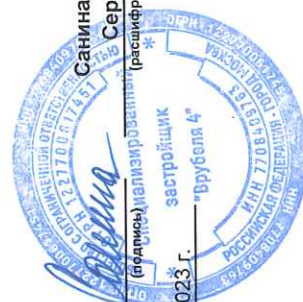
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолжен-		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		нось	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	нось
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 217 527	1 930 866	-	-	(5 021 438)	-	126 755
в том числе:	5571	за 2021г.	1 494 680	1 757 567	-	-	(34 720)	-	3 217 527
кредиты	5552	за 2022г.	3 156 394	1 865 044	-	-	(5 021 438)	-	-
займы	5572	за 2021г.	1 433 316	1 723 078	-	-	-	-	3 156 394
	5553	за 2022г.	27 746	2 137	-	-	-	-	29 883
	5573	за 2021г.	61 364	1 102	-	-	(34 720)	-	27 746
прочая	5554	за 2022г.	33 387	63 485	-	-	-	-	96 872
	5574	за 2021г.	-	33 387	-	-	-	-	33 387
Обязательства Застройщика по договорам ДДУ	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-
Обязательства Застройщика по договорам инвестирования	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	87 925	2 247 526	(2 218 785)	-	5 021 438	-	5 138 103
в том числе:	5580	за 2021г.	204 863	1 032 225	(1 183 883)	-	34 720	-	87 925
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	53 071	2 234 603	(2 215 128)	-	-	-	72 546
	5581	за 2021г.	202 483	1 028 357	(1 177 769)	-	-	-	53 071
авансы полученные	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	38	2 256	(2 270)	-	-	-	22
	5583	за 2021г.	2 313	3 231	(5 508)	-	-	-	36
кредиты	5584	за 2022г.	-	-	-	-	5 021 438	-	5 021 438
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	34 720	-	-	-	-	-	34 720
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	34 720	-	34 720
прочая	5566	за 2022г.	76	9 896	(595)	-	-	-	9 377
	5586	за 2021г.	67	35	(26)	-	-	-	76
Расчеты по оплате труда	5567	за 2022г.	22	770	(792)	-	X	X	22
	5587	за 2021г.	-	602	(580)	-	X	X	-
Обязательства Застройщика по договорам ДДУ	5568	за 2022г.	-	-	-	-	X	X	-
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
Обязательства Застройщика по договорам инвестирования	5569	за 2022г.	-	-	-	-	X	X	-
	5589	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	3 305 452	4 178 191	(2 218 785)	-	X	-	5 284 858
	5570	за 2021г.	1 699 543	2 789 792	(1 183 883)	-	X	-	3 305 452

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель Санина Светлана Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи) *

27 февраля 2023 г. "февраль 4" застрощик



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	5	13
Отчисления на социальные нужды	5630	1	4
Амортизация	5640	750	1 026
Прочие затраты	5650	4 779	5 461
Итого по элементам	5660	5 535	6 504
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	5 535	6 504

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

Руководитель Санина Светлана Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)



27 февраля 2023 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	47	-	-	-	-
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	36	47	(83)	-	-
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	11	14	(25)	-	-

Санина Светлана
Сергеевна

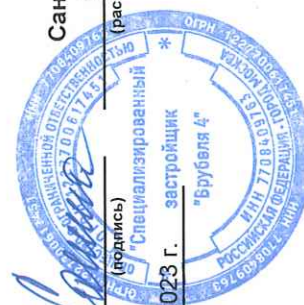
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 февраля 2023 г.

застройщик

"Брусья 4"



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	419 914	5 595 408	-
в том числе:				
Банковская гарантия №3801-22/БГ-001 от 02.11.2021 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 09.05.2023г.	5801	74 198	-	-
Банковская гарантия №1038-22/БГ-001 от 04.04.2022 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 09.05.2023г.	5802	109 000	-	-
Банковская гарантия №1553-21/БГ-001 от 12.08.2021 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 15.02.2023г.	5803	-	150 000	-
Банковская гарантия №1780-20/БГ-40 от 26.01.2021 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 15.02.2023г.	5804	-	35 633	-
Банковская гарантия №2318-21/БГ-001 от 25.11.2021 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 09.05.2023г.	5805	236 716	253 000	-
Банковская гарантия №822-21/БГ-001 от 05.05.2021 (ООО "АНТТЕК" по дог. ген. подряда №07543-С3-ВР/2020 от 14.12.2020) срок до 15.02.2023г.	5806	-	150 000	-
Договор залога акций №618/153-20 от 28.08.2020 (акции 100% АО "СЗ ВРУБЕЛЯ")	5807	-	10	-
Договор ипотеки №651/153-20 от 11.08.2020 (Неж. помещ. г. Москва, ш. Волоколамское, д.1, корп.А) ООО "СЗ Врубеля 4"	5808	-	34 000	-
Договор поручительства №390/153-20 от 27.08.2020 за АО Врубеля по КД 90-153	5809	-	4 972 766	-
Выданные - всего	5810	1 086 740	-	-
в том числе:				
Договор залога прав №652/153-20 от 22.09.2020 (дог. займа №04292-С3-ВР4/2020 от 18.09.2020г.)	5811	474 667	474 667	474 667
Договор ипотеки №619/153-20 от 27.08.2020 (аренда зем. участка 6356+/-28 кв. м кад. №77:09:0005001:11, г. Москва, ул. Врубеля, вл. 4/1)	5812	589 500	589 500	589 500
Договор ипотеки №619/153-20 от 27.08.2020 (нежилого помещения 6076,1 кв. м кад. №77:09:0005001:1166, г. Москва, р-н Сокол, ул. Врубеля, д. 4)	5813	-	-	500
Обеспечительный платеж	5814	22 573	22 573	-

Руководитель _____
 Санина Светлана
 Сергеевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г. застройщик
 "Врубеля 4"

**Пояснения к
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах**

ООО «СЗ ВРУБЕЛЯ 4»

за 2022 год

Оглавление

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3.	ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
4.	ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	6
5.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	6
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
7.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	7
8.	ЗАПАСЫ.....	7
9.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	7
10.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	8
11.	ПРОЧИЕ АКТИВЫ.....	8
12.	КАПИТАЛ	8
13.	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	8
14.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	8
15.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	9
16.	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	9
17.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	9
18.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	10
	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР	10
19.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	10
20.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	12
21.	СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА.....	12
22.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ВРУБЕЛЯ 4» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Юридический адрес Общества с 09.02.2021 г. 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28. Дата регистрации Общества: 07 мая 2013 г.

28.09.2022 Общество АО «СЗ Врубеля 4» реорганизовалась в форме преобразования в ООО «СЗ Врубеля 4».

Общество осуществляет следующий основной вид деятельности:

- Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

Численность сотрудников Общества на 31.12.2022 г. составила 1 человек, на 31 декабря 2021 г. – 1 человек.

Единоличным исполнительным органом является - Генеральный директор Общества Санина Светлана Сергеевна.

Общество является Застройщиком следующего объекта: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке площадью 6356 кв. м., с кадастровым номером 77:09:0005001:11, по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, вл. 4, стр. 1.

Общая площадь строящегося объекта – 21 131,27 кв.м., в том числе жилых помещений – 17 651,90 кв.м., нежилых – 3 479,37 кв.м.

Строительство объекта осуществляется с использованием счетов-эскроу.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерская отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный пяти процентам к итогу раздела баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв на предстоящую оплату отпускных, неиспользованных на отчетную дату;

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" «альтернативно» без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода. (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 тыс. рублей.

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Активы сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее установленного лимита для обеспечения контроля за их наличием и движением учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инventарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета для всех групп, кроме группы Права пользования активом (Аренда ППА). Для группы Права пользования активом (Аренда ППА) начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета (Основание: п. 33, п. 34 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов». Амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования начисляется линейным способом.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;

по акциям – методом ФИФО.

Доходы и расходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствии с положениями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Общество применяет метод формирования неполной себестоимости продукции, в связи с чем общехозяйственные и административные расходы полностью признаются в отчетном периоде, без распределения на остатки незавершенного производства.

При реализации объектов недвижимости, право собственности по которым зарегистрировано на Общество в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается в момент регистрации права собственности на покупателя.

При реализации прав на объекты недвижимости по договорам ДДУ, выручка отражается в момент подписания с покупателем акта приема-передачи объекта и переход к покупателю всех рисков и выгод в отношении объекта.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Изменения в учетной политике

В 2021 году в учетную политику Общества по бухгалтерскому учету были внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019. В связи с этим были отражены корректировки, которые существенного влияния на бухгалтерскую отчетность на 31.12.2021 г. не оказали.

С 1 января 2022 г. вступили в силу для обязательного применения ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020. С 1 января 2023 г. вступает в силу МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 20 апреля 2021 г. № 65н. Применение новых ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020 существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажет. Влияние на бухгалтерскую отчетность ФСБУ 26/2020 не может быть оценено, ввиду отсутствия капитальных вложений в организации.

3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

В связи с ведением с февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран санкций против России и ответных мер санкций Россией против России мы подтверждаем способность организации продолжать непрерывно свою деятельность на период - 12 месяцев после отчетной даты.

Одной из ключевых мер государственной поддержки жилищного строительства является льготная ипотека. По поручению Президента России были приняты акты Правительства России о пересмотре условий ипотечной программы с господдержкой и о сохранении остальных льготных ипотечных программ. С 1 мая 2022 года по Постановлению Правительства РФ №806 от 30 апреля 2022 года ставка по программе «Льготная ипотека» понизилась на 3 пункта – с 12 до 9%, а действие программы продлено до конца 2022 года. Инициатива Президента России Владимира Владимировича Путина, которую он озвучил на ПМЭФ 2022, по снижению кредитной ставки

льготной ипотеки до 7% очень своевременна и должна способствовать увеличению спроса, а значит, поддержит объёмы строительства.

Меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации направлены на стабилизацию экономики, нивелирование рисков и сложностей застройщиков. В частности, риски снижения спроса за счет роста процентов по ипотечным программам были практически нивелированы антикризисными мерами, принятыми Правительством России. Так, сохранены ставки по субсидируемым видам ипотек, предусмотрена возможность совмещения программ ипотечных программ с рыночной. Кроме того, за счет введения моратория на начисление процентов, неустоек, убытков и иных финансовых санкций снижается вероятность увеличения числа проблемных объектов, построенных с использованием механизмов долевого участия в строительстве.

Также Национальное Объединение Строителей (НОСТРОЙ) сформировал Каталог импортозамещающих стройматериалов и оборудования, который представляет собой электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств.

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования.

4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

В соответствии с ФСБУ 6/2020 в бухгалтерскую (финансовую) отчетность, были внесены изменения:

1. Основные средства в размере 1 168 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2021 г. переведены в состав МЦ.

Соответствующие изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2021 год		
			На 31 декабря 2021 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2021 г. (после пересчета)
Основные средства	1150		3 848	(1 168)	2 680
Итого по разделу I	1100		544 394	(1 168)	543 226
БАЛАНС	1600		3 202 326	-	3 201 158
Нераспределенная прибыль	1370		(124 928)	(1 168)	(126 096)
Итого по разделу III	1300		(124 918)	-	(126 086)
БАЛАНС	1700		3 202 326		3 201 158

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о наличии и движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.1.

По состоянию на 31 декабря 2022 г., а также на 31 декабря 2021 г., нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

Первоначальная стоимость нематериальных активов с полностью погашенной (амортизированной) стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.3.

Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.5.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информация о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.1.

Информация о наличии и движении объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.2.

Информация об изменениях стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.3.

Объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022 в составе основных средств по стр. 1151 «Арендованное нежилое помещение» отражено право пользования активом (ИПА):

- нежилое помещение площадью 4,0 кв.м в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д.28 в сумме 101 тыс. руб.

- нежилое помещение площадью 333 кв.м по адресу: г. Москва, Волоколамское ш. д.1, корп. А. в сумме 24 307 тыс. руб.

Сведения об арендованных основных средствах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, Таблица 2.4.

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 3.1.

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса:

Наименование	2022	2021
Предоставленные займы	474 667	474 667
Итого по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса	474 667	474 667

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 4.1.

Обществом по состоянию на 31.12.2022г. определение чистой стоимости продажи запасов не производилось, в связи с отсутствием признаков обесценения запасов, таких как моральное устаревание, потеря первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта и т.д.

Запасы, отраженные Обществом по строке 1210 представляют собой:

- фактическую себестоимость незавершенного производства, учитываемую на счете 08.33 в части продукции, строительство которой осуществляется с привлечением проектного (целевого) финансирования и договорам долевого участия в строительстве.
- рекламную продукцию, которая передается покупателям безвозмездно (буклеты, листовки и т.д.).

Строительство объектов недвижимости, реализуемых по договорам ДДУ, ведется на следующих арендованных земельных участках.

Участок считается находящимся в залоге у участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Наименование объекта ОС	Кадастровая стоимость	
	2022 год	2021 год
Земельный участок 6356+/-28 кв.м кад.№77:09:0005001:111, г.Москва, ул.Врубеля, вл.4/1)	413 755	381 126

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.1.

По состоянию на 31 декабря 2022 года создан резерв по сомнительным долгам в размере 21 209 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам	2022 год	2021 год
ООО Магнум Констракшн	21 209	21 209
Итого	21 209	21 209

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

Вид денежных средств	2021 год	2021 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	7 382	570
Депозитные счета	-	6 700
Денежные эквиваленты		
Итого денежные средства	7 382	7 270

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам.

11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2022 год		2021 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий и иные расходы будущих периодов		1 806	3 345	1 463
Расходы на страхование		204		856
Расходы на стадии подготовки строительства до получения РНС		-		
Итого		2 010	3 345	2 319

12. КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. полностью оплачен и составляет 10 тыс. руб.

В 2022 г. дивиденды не объявлялись.

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен в таблице:

Виды заемных средств	2022 год		2021 год	
	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные
Кредиты банков	5 021 438			3 156 394
Займы	-	29 883		27 746
Долговые ценные бумаги	34 720		34 720	
Итого	5 056 158	29 883	34 720	3 184 140

Сроки платежей по заемным средствам представлены в таблице:

Период	Кредиты банков	Займы организаций	Долговые ценные бумаги
2022 год	-	-	34 720
2023 год	3 156 394	-	-
2024 год	-	27 746	-
Итого	3 156 394	27 746	34 720

Расходы по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам в 2022-2021 годы включались в состав прочих расходов в той части, которая не была капитализирована в стоимости инвестиционного актива.

Сумма капитализированных процентов в 2022 году составила 59 580 тыс. руб. (в 2021 году — 30 775 тыс. руб.).

Информация об обеспечении обязательств выданных и полученных представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств Общества представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 7.

Все оценочные обязательства на 31.12.2022 г., а также на предыдущие отчетные даты являются краткосрочными.

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.2.

Просроченных обязательств, в т.ч. по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря 2022 г. и предыдущие отчетные даты у Общества нет.

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (п. 3 ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже в таблицах (ПБУ 10/99):

Выручка и себестоимость

Наименование показателя	2022	2021
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	7 717	6 854
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	(5 535)	(6 504)
Валовая прибыль (убыток)	2 182	(350)

Управленческие расходы

Управленческие и прочие (в части услуг банков и депозитариев) расходы, были распределены на себестоимость строительства и основное производство пропорционально прямым затратам. Коммерческие расходы были полностью отнесены на себестоимость строительства.

Информация о сумме распределения управленческих, коммерческих и прочих расходов за 2022 год представлена в таблице:

Объект распределения	Вид расхода			Итого:
	Управленческие	Коммерческие	Прочие	
Себестоимость строительства	6 313	66 081	148	72 542
Основное производство	46	0	1	47
Итого:	6 359	66 081	149	72 589

Информация о сумме распределения управленческих, коммерческих и прочих расходов за 2021 год представлена в таблице:

Объект распределения	Вид расхода			Итого:
	Управленческие	Коммерческие	Прочие	
Себестоимость строительства	7 299	93 617	226	101 142
Основное производство	132	-	4	136
Итого:	7 431	93 617	132	101 278

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 6.

17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022 и 2021 годов были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы, представленные в таблицах ниже:

Прочие доходы	Доходы за 2022 год	Доходы за 2021 год
Судебные доходы и арбитражные сборы	30	-
Поступления и расходы от реализации прочих работ, услуг, принимаемые	-	9
П(У)ПрЛет –Аренда земельного участка	-	6 905
Восстановление НДС ранее принятого к вычету	-	1
Штрафы, пени, неустойки по договорам с покупателями недвижимости	-	74
Итого прочие доходы	30	6 989

Прочие расходы	Расходы за 2022 год	Расходы за 2021 год
Госпошлина	(33)	(218)
Резерв по сомнительным долгам	-	(21 209)
Банковские услуги	(3)	-
Списание НДС	-	(256)
Поступления и расходы от реализации прочих работ, услуг, принимаемые	-	(9)
Расходы по арендным платежам	(2 660)	-
Безвозмездная передача	(134)	(260)
Штрафы, пени и неустойки	(10)	(7)
Прочие	-	-
Итого прочие расходы	(2 840)	(21 959)

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Показатели, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения в соответствии с ПБУ 18/02 - условный расход (доход), ставка по налогу на прибыль, временные разницы, постоянные налоговые расходы (доходы) представлены в таблице:

Информация по налогу на прибыль	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету, стр. 2300 ОФР	(6 624)	(20 803)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Сумма условного дохода по налогу на прибыль	1 187	3 721
Постоянные разницы отчетного периода:	-	-
Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего:	(1 187)	(3 721)
Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» ОФР	-	-

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистый убыток отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет (5 437) тыс. руб., в 2021 году (17 082) тыс.руб.

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2022 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулупов А.В.

По состоянию на 31.12.2021 Общество не имело конечных бенефициарных владельцев – физических лиц, поскольку более 97% уставного капитала Общества косвенно (через третьих лиц) принадлежало Российской Федерации (99,99% уставного капитала Общества принадлежало компании АО «ИНТЕКО»).

13.12.2022 100 % акций контролирующего лица Общества - АО «ИНТЕКО» были приобретены ООО «Смайнэкс Управление Активами». Единственным бенефициарным владельцем Общества стал Тулупов А.В., поскольку 100% уставного капитала Общества косвенно (через третьих лиц) стало принадлежать Тулупову А.В.

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

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Организационно-правовая форма	Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц	
1	Санина Светлана Сергеевна		РФ	Генеральный директор Общества	
2	Тулупов Алексей Викторович		РФ	контроль 100 % акций	
3	«Смайнэкс Управление Активами»	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989	
4	"ИНТЕКО"	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	7703010975	

Показатели расчетов по не завершенным на 31.12.22 г. операциям с компаниями, принадлежащими к той же группе лиц, к которым принадлежит Общество, представлены в таблице:

	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Дебиторская задолженность обществ	1 042	835
-другие связанные стороны	1 042	835
Задолженность по займам выданным	474 667	474 667
-основное хозяйственное общество	474 667	474 667
Задолженность по процентам по займам выданным	24 541	16 928
основное хозяйственное общество	24 541	16 928
Кредиторская задолженность обществ	8 795	40 468
-другие связанные стороны	4 282	37 797
-основное хозяйственное общество	4 514	2 671
Задолженность по займам и кредитам полученным	25 000	25 000
-основное хозяйственное общество	25 000	25 000
Задолженность по процентам по займам и кредитам полученным	4 883	2 746
-основное хозяйственное общество	4 883	2 746

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице:

Виды и объем операций в течение года	2022	2021
Продажа товаров, работ, услуг, без НДС	7 716	6 854
- другие связанные стороны	7 716	6 854
Приобретение товаров, работ, услуг, без НДС	104 681	134 773
-основное хозяйственное общество	2 137	5 342
-другие связанные стороны	102 544	129 431
Операции по договору инвестирования, без НДС	-	24 239
-другие связанные стороны	-	24 239
Поступление денежных средств по текущей деятельности, без НДС	7 544	6 854
-другие связанные стороны	7 544	6 854
Направление денежных средств по текущей деятельности, без НДС	270 642	131 167
-основное хозяйственное общество	4 896	5 342
-другие связанные стороны	130 425	125 825
Направление денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС	-	
-основное хозяйственное общество	-	
Поступление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС	-	

Виды и объем операций в течение года	2022	2021
- основное хозяйственное общество	-	
Направление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС	-	
-основное хозяйственное общество	-	

В 2022 году вознаграждение (зарплата и НДФЛ) основному управленческому персоналу составило 687 тыс. руб. (в 2021 г.- 555 тыс. руб.).

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, не создавался.

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31 декабря 2022 г. у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество получало обеспечения в виде гарантийного удержания стоимости выполненных работ подрядчиками, информация представлена в Приложении к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта, Общество не располагает.

21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

После отчетной даты не происходило событий, которые могут оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2022 год и принятие решений пользователями отчетности.

22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество подвержено **кредитному риску**, связанному с его операционной деятельностью и, прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	2022 год	2021 год
Долгосрочные финансовые вложения	474 667	474 667
Дебиторская задолженность	294 025	649 242
Краткосрочные финансовые вложения	-	-
Денежные средства	7 382	7 270
Итого	776 074	1 131 179

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключением договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации. Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

Управление **риском ликвидности** осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено **рisku изменения процентной ставки** в отношении его финансовых активов и обязательств.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, **репутационные** риски оцениваются Обществом как несущественные.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Налоговые риски связаны с частыми изменениями российского налогового законодательства и различными толкованиями его положений. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 5% от величины активов Общества.

Генеральный директор
27.02.2023 г.

Санина Светлана Сергеевна



Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества

Раздел 1. Перечень юридических лиц						
№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	ИНН	ОГРН	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Артмеханик	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 24, этаж 5, пом XVII	7705383732	1037707038456	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
2	ВИП-Центр	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 27, этаж 7, пом XIX	7705016370	1037739485970	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	Домостроительный комбинат №7	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А	7713536076	1047796695540	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	КОМБИНАТ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, 1-й Машиностроительный переулок, д. 5	6168000805	1026104357014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	КРИОН	АО	117546, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 34	7726062296	1027739809107	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	Магистрат	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII	7703561700	1057748027842	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	МАТРИЦА	ООО	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д.2	2320090134	1022302940296	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ПАТРИОТ-Сервис	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Еременко, д. 93, кв. 1	6164293830	1096164006014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	Раушская	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703671118	1087746857098	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит

						Общество
10	РСЭ-М	ООО	119146, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ Хамовники, наб. Фрунзенская, д. 30, стр. 2	7704874544	5147746113323	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Специализированный застройщик АКТИВСтрой	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 7, пом XIX, комната 28	7708388993	1207700364684	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	Специализированный застройщик Альфа	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397268	1217700326634	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Специализированный застройщик Альфа-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397395	1217700335049	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
14	Специализированный застройщик Бета	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397275	1217700326656	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
15	Специализированный застройщик Бета-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397405	1217700335050	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
16	Специализированный застройщик Ильинка 3/8	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, 5 этаж, помещение XVII, комната 23	7708352901	1197746385341	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
17	Артмеханик	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 24, этаж 5, пом XVII	7705383732	1037707038456	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
18	Специализированный застройщик Врубеля	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 27, пом XIX, 7 этаж	7708373027	1207700052120	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
19	Специализированный застройщик Гамма	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д.	7708397613	1217700354706	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой

			28, этаж 1, ком. 25			принадлежит Общество
20	Специализированный застройщик Гамма-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397758	1217700367004	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Специализированный застройщик Дельта	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397606	1217700354695	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
22	Специализированный застройщик Дельта-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397740	1217700366971	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Специализированный застройщик Ильинка	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397250	1217700326612	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
24	Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, ком. 8	7708409763	1227700617451	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Специализированный застройщик ККПД-ИНВЕСТ	ООО	344002, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, офис 19А, 11 этаж	6168014188	1076168000952	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Специализированный застройщик Левенцовка Парк	ООО	344002, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, комната 3Б, 11 этаж	6168034064	1106194005301	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Специализированный застройщик Сергея Макеева	АО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, комната 29	7703216430	1027739381141	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
28	СТРОЙПОДРЯД	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А, строение 6, комната 2, этаж 2	7713718686	1107746944491	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	СТРОЙТЕХИНВЕСТ	АО	108820, г. Москва, ул. Тёплый стан, Строение 3, Владение 1Б	7724506193	1047796118336	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит

						Общество
30	Стройэкспо на Фрунзенской	ООО	119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30	7704873170	5147746016831	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	5032085888	1035006456627	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Территориальная дирекция "Русаковская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, дом 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	7703647676	1077761883210	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 12, пом XX, 8 этаж	7705609387	1047796531848	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Управляющая компания "ККПД"	ЗАО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	7703713777	1107746019435	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Управляющая компания "ЭНЕРГОСФЕРА"	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 25, этаж 5, пом XVII	7713284164	1037739726760	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства	АО	344006, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Ворошиловский проспект, д. 12, комната 22Б, 4 этаж	6163095391	1086163005884	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	М-Холдинг	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715393476	1207700459691	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	М-Девелопмент	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715394342	1207700491239	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Специализированный застройщик Мневники-Девелопмент	ООО	123308, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул.	7734415354	1187746742040	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой

			Мнёвники, д. 1, стр. 11, этаж 2, ком. 2			принадлежит Обществу
40	Специализированный застройщик Элит-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 23	7708399755	1217700525129	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	ИНТЕКО ЦЕНТР	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703344551	1027739754767	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
42	Минские Холмы	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 26, этаж 5	7708306609	5167746441946	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	ИнвестПроектХолдинг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16	7709462872	1157746618633	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Смайнэкс Инжиниринг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение I, этаж 3, помещение I, комната 1	9706005173	1207700089057	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
45						
46	Смайнэкс	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение I, этаж 5, помещение II, комната 9	7705764030	1067759729311	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
47	Сущевский Вал	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение I, этаж 4, помещение I, комната 27	7709481794	1167746053342	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Специализированный застройщик Академика Королева	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение I, этаж 3, помещение I, комната 26	9709035730	1187746782002	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Специализированный застройщик "Слободской"	ООО	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение I, комната 1	9717085011	1197746490897	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

50	Специализированный застройщик "Чистые пруды"	ООО	105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1, помещение I, комната 42	9709054651	1197746580415	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Специализированный застройщик "Второй"	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7(часть)	9706003031	1197746610082	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Брикстон	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть)	7705535022	1137746210579	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	Смайнэкс Констракшн	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 6/1/34	7709492531	1167746468801	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	Смайнэкс Инвестиции	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	9715345313	1197746296880	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
55	Специализированный застройщик "Толмачевский"	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28	9715345190	1197746294350	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	Служба Комфорта Смайнэкс	ООО	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2	9721070240	1187746864975	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, поещение I, комната 26	7709453532	1157746270439	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
58	Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	9724011275	1207700154364	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
59	Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	7724766868	1107746913845	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

60	Дедовский хлеб	ЗАО	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	5017000350	1025001823054	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
61	Коломенское поле	ООО	142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1	5017118338	1185053040380	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
62	Торговый дом "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201	9721071156	1187746912528	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
63	Служба Комфорта Парка Мира	ООО	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	9717091350	1207700149403	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
64	Джаз. Служба комфорта Смайнкс	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25	9706008343	1207700323038	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
65	Хлебозавод Балашихи	ООО	143912, Московская область, г. Балашиха, ул. Пригородная, д. 11Б, литер Н, этаж 2, комната 28	5017124518	1205000100392	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
66	Новослободская	ООО	127055, Москва г, Сущёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	7707351768	1157746876264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
67	Форвард	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, этаж 3, комната 307-2 (часть)	9706005913	1207700164264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
68	Фазотрон-Инвест	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, комната 19, этаж 2	7703430017	1177746674203	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
69	Специализированный застройщик "Обыденский"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помеш. II, ком. 7	9706013618	1217700099869	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

70	Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс	ООО	109428, Россия, Москва г., муниципальный округ Рязанский вн. тер.г., Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, комната 38	9721120212	1217700095227	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
71	Чистые пруды девелопмент	ООО	105120, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн.г.тер.г., Наставнический пер., д. 17, стр. 1, помещение. I, ком. 42	9709073573	1217700368071	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
72	Базальт	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. II, ком. 7 (часть)	7705739315	1067746756989	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
73	Специализированный застройщик "Третий"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. I, ком.5 (часть)	9706019881	1217700550099	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
74	Хлебный дом	ООО	196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А	7810356819	1157847198926	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
75	Коломенский Торговый Дом	ООО	142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2	5074075867	1225000065245	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
76	Волжский Пекарь	ОАО	170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5	6900000501	1026900516653	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

Раздел 2. Перечень физических лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество		Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц		
1	Тулупов Алексей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
2	Асаченков Алексей Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
3	Полетика Андрей Константинович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит		

				Общество		
4	Черныш Иван Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
5	Тищенко Илья Алексеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
6	Герасимов Валерий Николаевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
7	Шиллер Валерия Ильинична		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
8	Колганова Елена Владимировна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
9	Брызгалов Кирилл Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
10	Кириченко Николай Павлович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
11	Демиралай Селим Оздин		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
12	Фролова Елена Александровна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
13	Каляева Екатерина Александровна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
14	Козлов Дмитрий Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

15	Беседин Сергей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
16	Тархова Надежда Владимировна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
17	Стасюк Андрей Анатольевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
18	Макаришин Евгений Иванович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
19	Куркачева Маргарита Геннадьевна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
20	Яковлева Татьяна Борисовна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
21	Александров Максим Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
22	Карташов Владислав Михайлович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
23	Касымов Сабир Сунатович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
24	Коржавин Александр Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
25	Кузнецов Дмитрий Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
26	Кустова Ольга Ивановна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

27	Патваканов Дмитрий Георгиевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
28	Рекубрацкий Игорь Генрихович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
29	Реутов Григорий Николаевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
30	Фролов Станислав Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
31	Штразбург Сергей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
32	Юдин Сергей Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
33	Яценко Дмитрий Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
34	Ильин Максим Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
35	Ермаков Алексей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
36	Павлов Евгений Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
37	Самохин Олег Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
38	Самохин Роман Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

39	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	Лицо является единоличным исполнительным органом Общества.		
40	Санина Светлана Сергеевна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		