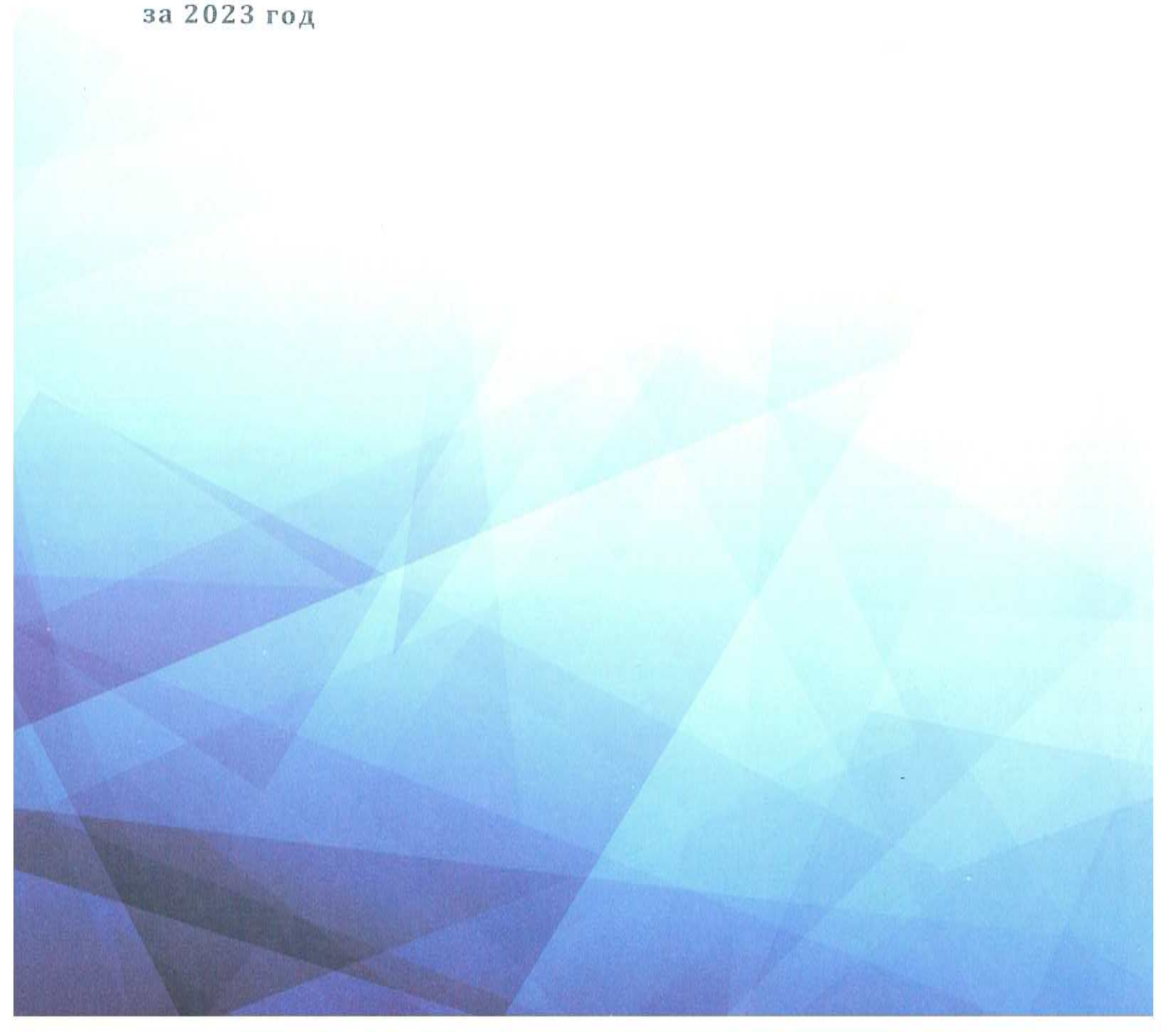


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Оптима»**

за 2023 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Оптима»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима» (ОГРН 1077761028707), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на раздел 9 «Оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно» пояснений к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года, в котором указано, что чистые активы общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима» отрицательны и по состоянию на отчетные даты составляют:

- на 31 декабря 2021 года — (83 070 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2022 года — (206 464 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2023 года — (387 298 тыс. руб.).

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима» имеет отрицательные чистые активы в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства инвестиционных объектов. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов.

По оценке руководства общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима», в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская 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 аудируемого лица, 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.

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОПНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Рывкина

Рывкина Анастасия Олеговна
ОПНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОПНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«29» февраля 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптим»	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	83113701		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7704663550		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	68.10		
Местонахождение (адрес)	127015, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Бутырский, улица Новодмитровская, дом 2, корпус 1, помещение 2/9	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	ИНН	7735073914		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T1.5	Нематериальные активы	1110	1 947	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2.1	Основные средства	1150	9 620	1 002	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.15	Отложенные налоговые активы	1180	90 332	48 230	17 296
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	101 899	49 232	17 296
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T4.1	Запасы	1210	2 765 459	2 078 446	1 423 057
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	2 765 459	2 078 445	1 423 056
	прочие запасы и затраты	12102	-	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	171 201	108 122	60 219
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	330 335	157 346	612
	в том числе:				
	авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	12301	330 290	68 532	400
	прочая дебиторская задолженность	12302	45	88 814	212
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	364 072	18 760	1 106
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	72	4 060	1 106
	депозиты	12502	-	14 700	-
	аккредитивы	12503	364 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 631 067	2 362 674	1 484 994
	БАЛАНС	1600	3 732 966	2 411 906	1 502 290

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	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	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(387 308)	(206 474)	(83 080)
	Итого по разделу III	1300	(387 298)	(206 464)	(83 070)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1410	4 041 076	458 389	1 411 939
	в том числе:				
	займы	14101	223 714	380 627	1 384 229
	проценты по займам	14102	43 611	77 762	27 710
	кредиты	14103	3 624 594	-	-
	проценты по кредитам	14104	149 157	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	255	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 367	1 046	-
	в том числе:				
	арендные обязательства	14501	-	1 046	-
	гарантийные удержания по договорам подряда	14502	2 367	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 043 443	459 690	1 411 939
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1510	-	2 002 739	115 081
	в том числе:				
	займы	15103	-	2 001 089	109 541
	проценты по займам	15104	-	1 650	8 281
T5.3	Кредиторская задолженность	1520	76 688	154 739	58 318
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	70 216	153 838	58 169
	расчеты по налогам и сборам	15202	3 328	901	108
	прочая кредиторская задолженность	15203	3 144	-	41
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
T7	Оценочные обязательства	1540	133	40	22
	в том числе:				
	резерв отпусков	15401	133	40	22
	Прочие обязательства	1550	-	1 162	-
	в том числе:				
	расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	15501	-	1 162	-
	Итого по разделу V	1500	76 821	2 158 680	173 421
	БАЛАНС	1700	3 732 966	2 411 906	1 502 290

Руководитель



Терновская Юлия Петровна

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2023
83113701		
7704663550		
68.10		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
3.12	Коммерческие расходы	2210	(71 502)	(22 435)
3.12	Управленческие расходы	2220	(31 387)	(108 304)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(102 889)	(130 739)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	221	190
3.13	Проценты к уплате	2330	(34)	(108)
3.13	Прочие доходы	2340	9 104	4 352
3.13	Прочие расходы	2350	(129 579)	(27 657)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(223 178)	(153 962)
3.15	Налог на прибыль	2410	42 357	30 679
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	42 357	30 679
	Прочее	2460	(13)	(111)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(180 834)	(123 394)

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(180 834)	(123 394)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.			Коды	
Форма по ОКУД			0710004	
Дата (число, месяц, год)			31	12 2023
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»			83113701	
Организация	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7704663550	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2		68.10	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПО / ОКФС		16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ		384	
Единица измерения:	в тыс. рублей			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(83 080)	(83 070)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(123 394)	(123 394)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(123 394)	(123 394)
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(206 474)	(206 464)
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	-	-	-	-	(180 834)	(180 834)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(180 834)	(180 834)
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
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(387 308)	(387 298)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(387 298)	(206 464)	(83 070)



Руководитель
Терновская Юлия Петровна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптим»**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
83113701		
7704663550		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	84 652	190
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	84 652	190
Платежи - всего	4120	(1 105 943)	(752 875)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(655 599)	(548 578)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 370)	(1 553)
процентов по долговым обязательствам	4123	(148 657)	(40 193)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(299 317)	(162 551)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 021 291)	(752 685)
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	(3 669)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 669)	-
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	(3 669)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 980 447	781 147
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 980 447	781 147
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 617 194)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 617 194)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 363 253	781 147
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	338 293	28 462
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18 760	1 106
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	364 072	18 760
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	7 019	(10 808)

Руководитель

(подпись)

Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и
отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Оптима»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Оптима» (далее — «Общество») за 2023 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Оптима»

Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127015, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Бутырский, улица Новодмитровская, дом 2, корпус 1, помещение 2/9

ИНН: 7704663550

КПП: 771501001

ОКПО: 83113701

Основные виды деятельности Общества в 2023 году:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10)
- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

В 2023 году Обществом осуществлялась деятельность застройщика по строительству и реконструкции многоэтажного жилого дома с подземным паркингом, расположенного по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер., д.4. с привлечением денежных средств в рамках договоров долевого участия, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

ООО «СЗ «Оптима» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, регистрационный №1077761028707 от 08 октября 2007 года. Выдано свидетельство о государственной регистрации предприятия № 008413074 серия 77 от 08 июля 2007 года.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №8 Единственного участника Общества от 19 декабря 2022 года зарегистрирован Устав Общества в редакции №6.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2023 году — 1 человек;
- в 2022 году — 1 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества:

ФИО: Терновская Юлия Петровна

Должность: Генеральный директор

Главный бухгалтер Общества

ФИО: Панченко Татьяна Николаевна

Состав участников Общества на 31 декабря 2021 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «А-Девелопмент»	100	10

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год, утвержденная приказом от 29.12.2021 №УП-2022 подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, а также формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты

организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части объекта основных средств считаются существенно отличающимися в случае, если разница со стоимостью и сроком использования объекта в целом составляет более 30% соответственно.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считать затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания, превышающие 10% от первоначальной стоимости ремонтируемого и обслуживаемого объекта основных средств, но не менее 100 000 руб.

Общество выделяет следующие виды основных средств:

- земля;
- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

и следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- недвижимое имущество (кроме инвестиционной недвижимости);
- прочие основные средства.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств 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.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение

разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (т.е. без пересчета данных предыдущих периодов).

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». При наличии обесценения его величина признается на субсчете «Обесценение» счета 02 «Амортизация основных средств» с отражением в качестве расхода в отчете о финансовых результатах. При списании объекта основных средств суммы накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства, балансовая стоимость таких основных средств списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта основных средств (унифицированная форма № ОС-4). Балансовая стоимость указанных объектов формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость) и учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, равной сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации основных средств.

Учет амортизации нематериальных активов

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом. По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА Организацией;
- срок действия прав Организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание.

Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на товарный знак. Впоследствии срок полезного использования товарного знака может быть уточнен.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам Организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Учет запасов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с

разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

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

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

При осуществлении деятельности застройщика к затратам, прямо относящимся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), включаемым в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, относятся: подготовка территории строительства; предпроектная стадия; строительно-монтажные работы; проектно-изыскательские работы; рабочая документация; авторский надзор; инженерно-геодезические изыскания; строительный контроль; согласования, технические условия; проценты по займам и кредитам; аренда земельного участка; стоимость земельного участка; амортизация; вознаграждение девелопера; содержание строительной площадки; расходы на отделку помещений; прочие расходы.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет на счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся

вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах.). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 N 10-65/пз-н.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов организации (в составе прочих расходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется инвентаризационной комиссией в процессе проведения ежегодной инвентаризации активов, имущества и обязательств Организации на основании данных анализа отчетности и иной информации в отношении соответствующих объектов вложений за отчетный год по сравнению с аналогичными данными на начало года.

Расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется по результатам независимой оценки, если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком была произведена оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком не производилась оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, тогда расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется исходя из стоимости чистых активов организации-эмитента, приходящейся на соответствующую акцию или долю в уставном капитале, принадлежащих Организации. Стоимость чистых

активов организации-эмитента определяется исходя из данных Бухгалтерского баланса организации-эмитента на конец отчетного года.

При наличии низкой стоимости чистых активов при определении расчетной стоимости акций и долей также учитывается наличие у дочерней организации недвижимости, других объектов основных средств и прочих активов, которые могут быть проданы дороже их балансовой стоимости или принести существенный доход при использовании.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Заемные обязательства

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

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

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

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционного объекта». По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.33 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

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

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива. Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Доходы от обычных видов деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).
- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Резервы и оценочные обязательства

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;
- резерв под оценочное обязательство в части налога на прибыль.

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Учет аренды и лизинга

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

— срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

— рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат (за исключением случая, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров)/

Учет государственной помощи

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2000 года №92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере фактического получения ресурсов.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении

денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

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

2.2. Изменения учетной политики

В 2023 году существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2022 годом не вносились

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

У Общества отсутствуют нематериальные активы, в том числе НМА, созданные самой организацией, включая новые технологии (технические достижения, права на патенты, лицензии на использование изобретений, промышленные образцы, полезные модели)

У Общества отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, а также нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды.

В отчетном периоде нематериальные активы не переоценивались, убыток от обесценения не признавался.

У Общества отсутствуют нематериальные активы, по которым изменялся срок полезного использования.

На 31 декабря 2023 года в составе нематериальных активов отражены незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

— Рекламный имиджевый ролик LUCE в размере 99 тыс.руб.

- Сайт проекта строительства жилого дома по адресу: Крестовоздвиженский пер., д. 4 в размере 1 750 тыс.руб.
- Товарный знак LUCE в размере 100 тыс.руб.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество арендует следующие нежилые помещения:

- у ООО «ГАСФОР» по договору субаренды №СК-10/23 от 01 марта 23, которое представляет собой часть комнаты 2 нежилого помещения LVI, расположенной на 9 этаже по адресу: 127015, г. Москва, мун. округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2, корпус 1, помещение 2/9, площадью 6,0 кв. м., кадастровый номер 77:02:0021006:2926, и предназначенное для размещения сотрудников.
Учетная стоимость составляет 550 тыс.руб, что соответствует стоимости аренды за период действия договора
- у АО «МР Групп» по договору субаренды №4 от 08.03.2023, которое представляет собой часть нежилого помещения №1, расположенного на 1 этаже по адресу: РФ, г. Москва, ул. М. Никитская, д. 33, стр. 1, состоящего из комнат: № 1,3,4 площадью 30,88 кв. м, и предназначенное для размещения офиса продаж.
Учетная стоимость составляет 6 540 тыс. руб., что соответствует стоимости аренды за период действия договора

На основании Протокола № 2 от 10.06.2022 Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ЦАО, Крестовоздвиженский переулок, д. 4 была оформлена общедолевая собственность на земельный участок 77:01:0001003:2279 в части помещений, принадлежащих Обществу.

Иные основные средства у Общества отсутствуют.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года, а также в течение 2023 года у Общества отсутствовали финансовые вложения

3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

В составе запасов отражено незавершенное строительство по строительству/реконструкции и приспособлению к современному использованию многоэтажного жилого

дома со встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер., д.4

тыс.руб.

Статьи затрат незавершенного строительства	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Предпроектные, проектные работы	186 818	110 328
Выкупленные у собственников помещения	1 472 939	1 472 939
Услуги управляющего реализацией проекта	214 733	70 000
Проценты по займам и кредитам	615 123	251 578
Охрана объекта	1 595	1 595
Земельный налог	884	1 247
Строительно-монтажные работы	48 465	—
Прочие капитальные затраты	224 902	170 758
ИТОГО	2 765 459	2 078 445

Авансы под строительство, отраженные в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 составили 323 034 тыс.руб.

Контрагент	Сумма, тыс.руб.
ДЕРЕВОПАРК ООО	801
ИНЖПРОЕКТ ООО	2 124
КТБ ЖБ АО	205
МАРКС ИНЖИНИРИНГ ООО	12 369
МОСВОДОКАНАЛ АО	18 703
МОСВОДОСТОК ГУП	38
МОСГАЗ АО	7 533
МЭЙФЭР ГРУПП ООО	924
ПАО МГТС	79
ПКТИГрупп ООО	290
Россети Московский регион ПАО	102 729
СВАРГО ООО	134 183
СК ИПС ООО	1 830
СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ ООО	3 250
СТУДИЯ 54 ООО	1 932
ТЕРРА КОМ ООО	484
ТСП ООО АРК	11 629
Универсал СП ООО	19 342
Федин Константин Валерьевич ИП	459
ЦТП МОЭК ООО	4 130
ИТОГО	323 034

Авансы под строительство, отраженные в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 составили 62 638 тыс.руб.

Контрагент	Сумма, тыс.руб.
ГЕНПРОЕКТ ООО	33 105
ИНРЕКОН ЗАО	300
МГТС ПАО	79
МОСВОДОКАНАЛ АО	4 046
МОСГАЗ АО	43
ОКН-Проект ООО	315
ОЭК АО (бывш. ОЭК ОАО)	100
Россети Московский регион ПАО	24 650
ИТОГО	62 638

Выкупленные у собственников жилые и нежилые помещения находятся в залоге по договорам ипотеки и последующей ипотеки у ПАО СБЕРБАНК в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №380B00IVX от 10.08.23 и у ГУП города Москвы «Центр-Сити» в обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества №01-08/21 от 26 августа 2021 года.

Залогодержатель по договору ипотеки/залога	Договор ипотеки/залога	Предмет залога	Стоимость на 31.12.2023, тыс.руб
1	2	3	4
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки №ДИ01_380B00IVX от 22.08.23	Нежилое помещение (581,0 м2)_77:01:0001003:1890	45 912
		Квартира №3 (78,0 м2)_77:01:0001003:1644	20 128
		Квартира №4 (85,4 м2)_77:01:0001003:1645	22 037
		Квартира №5 (79,3 м2)_77:01:0001003:1653	20 463
		Квартира №6 (85,1 м2)_77:01:0001003:1654	21 960
		Квартира №7 (81,1 м2)_77:01:0001003:1662	20 928
		Квартира №8 Комната №1 (7,2 м2)_77:01:0001003:2273	2 577
		Квартира №8 Комната №2 (16,4 м2)_77:01:0001003:2274	5 870
		Квартира №8 Комната №3, 4 (25,7 м2)_77:01:0001003:2275	9 198
		Квартира №8 Комната №5 (12,2 м2)_77:01:0001003:2276	4 367
		Квартира №9 (80,1 м2)_77:01:0001003:1671	20 670
		Квартира №10 (85,8 м2)_77:01:0001003:1672	22 141
		Квартира №11 (60,5 м2)_77:01:0001003:1638	14 519
		Квартира №12 (39,2 м2)_77:01:0001003:1639	9 407
		Квартира №13 Комнаты №1 (11,8 м2)_77:01:0001003:1704	4 571
		Квартира №13 Комната №2 (15,9 м2)_77:01:0001003:1796	6 159
		Квартира №13 Комната №3 (15,4 м2)_77:01:0001003:1797	5 966
		Квартира №15 (63,1 м2)_77:01:0001003:1655	16 283
		Квартира №16 (41,8 м2)_77:01:0001003:1656	10 786
		Квартира №17 (63,1 м2)_77:01:0001003:1664	16 283
		Квартира №18 (41,4 м2)_77:01:0001003:1665	10 683
		Квартира №19 Комната №1 (11,4 м2)_77:01:0001003:1706	4 430
		Квартира №19 Комната №2 (15,8 м2)_77:01:0001003:1707	6 140
		Квартира №19 Комната №3 (15,5 м2)_77:01:0001003:1802	6 023
		ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки №ДИ01_380B00IVX от 22.08.23
Квартира №21 (59,9 м2)_77:01:0001003:1640	14 375		
Квартира №22 (59,3 м2)_77:01:0001003:1641	14 231		
Квартира №23 (62,9 м2)_77:01:0001003:1648	16 231		
Квартира №24 (62,4 м2)_77:01:0001003:1649	16 102		
Квартира №25 (64,2 м2)_77:01:0001003:1657	16 567		
Квартира №26 (62,3 м2)_77:01:0001003:1658	16 077		
Квартира №27 (63,3 м2)_77:01:0001003:1666	16 335		
Квартира №28 (62,9 м2)_77:01:0001003:1667	16 231		
Квартира №29 (63,3 м2)_77:01:0001003:1675	16 335		
Квартира №30 Комната №1 (15,7 м2)_77:01:0001003:1946	6 021		
Квартира №30 Комнаты №2, №3 (27,5 м2)_77:01:0001003:1945	10 546		
Квартира №31 Комната №1 (12,4 м2)_77:01:0001003:1947	4 512		
Квартира №31 Комната №2 (15,7 м2)_77:01:0001003:1948	5 713		
Квартира №31 Комната №3 (15,1 м2)_77:01:0001003:1949	5 494		
Квартира №32 (69,1 м2)_77:01:0001003:1643	16 583		
Квартира №33 (50,2 м2)_77:01:0001003:1650	12 954		
Квартира №34 (42,9 м2)_77:01:0001003:1651	11 070		
Квартира №35 Комната №1 (15,3 м2)_77:01:0001003:1705	6 421		
Квартира №35 Комната №2 (16,0 м2)_77:01:0001003:1798	6 714		
Квартира №36 (49,6 м2)_77:01:0001003:1659	12 799		
Квартира №37 (42,9 м2)_77:01:0001003:1660	11 070		
Квартира №38 (51,2 м2)_77:01:0001003:1661	13 212		
Квартира №39 (50,1 м2)_77:01:0001003:1668	12 928		
Квартира №40 (42,9 м2)_77:01:0001003:1669	11 070		
Квартира №41 (50,6 м2)_77:01:0001003:1670	13 057		
Квартира №42 (49,8 м2)_77:01:0001003:1677	12 851		
Квартира №43 (42,5 м2)_77:01:0001003:1678	10 967		
Квартира №44 (51,2 м2)_77:01:0001003:1679	13 212		
ИТОГО			677 994

1	2	3	4
ГУП города Москвы "Центр- Сити"	б/н от 09.09.21 / б/н от 24.12.21	Квартира №10 (85,8 м2)_77:01:0001003:1672	48 652
		Квартира №11 (60,5 м2)_77:01:0001003:1638	32 247
		Квартира №12 (39,2 м2)_77:01:0001003:1639	20 894
		Квартира №13 Комната №2 (15,9 м2)_77:01:0001003:1796	9 016
		Квартира №13 Комната №3 (15,4 м2)_77:01:0001003:1797	8 732
		Квартира №15 (63,1 м2)_77:01:0001003:1655	35 780
		Квартира №16 (41,8 м2)_77:01:0001003:1656	23 702
		Квартира №18 (41,4 м2)_77:01:0001003:1665	23 475
		Квартира №19 Комната №3 (15,5 м2)_77:01:0001003:1802	8 789
		Квартира №20 (41,9 м2)_77:01:0001003:1674	23 759
		Квартира №21 (59,9 м2)_77:01:0001003:1640	31 927
		Квартира №22 (59,3 м2)_77:01:0001003:1641	31 608
		Квартира №23 (62,9 м2)_77:01:0001003:1648	35 666
		Квартира №24 (62,4 м2)_77:01:0001003:1649	35 383
		Квартира №26 (62,3 м2)_77:01:0001003:1658	35 326
		Квартира №27 (63,3 м2)_77:01:0001003:1666	35 893
		Квартира №28 (62,9 м2)_77:01:0001003:1667	35 666
		Квартира №29 (63,3 м2)_77:01:0001003:1675	35 893
		Квартира №3 (78,0 м2)_77:01:0001003:1644	44 229
		Квартира №30 Комнаты №2, №3 (27,5 м2)_77:01:0001003:1945	15 593
		Квартира №31 Комната №1 (12,4 м2)_77:01:0001003:1947	6 609
		Квартира №31 Комната №2 (15,7 м2)_77:01:0001003:1948	8 368
		Квартира №32 (69,1 м2)_77:01:0001003:1643	36 831
		Квартира №33 (50,2 м2)_77:01:0001003:1650	28 465
		Квартира №34 (42,9 м2)_77:01:0001003:1651	24 326
		Квартира №35 Комната №2 (16,0 м2)_77:01:0001003:1798	9 073
		Квартира №36 (49,6 м2)_77:01:0001003:1659	28 125
		Квартира №37 (42,9 м2)_77:01:0001003:1660	24 326
		Квартира №39 (50,1 м2)_77:01:0001003:1668	28 408
1	2	3	4
ГУП города Москвы "Центр- Сити"	б/н от 09.09.21 / б/н от 24.12.21	Квартира №4 (85,4 м2)_77:01:0001003:1645	48 425
		Квартира №40 (42,9 м2)_77:01:0001003:1669	24 326
		Квартира №41 (50,6 м2)_77:01:0001003:1670	28 692
		Квартира №42 (49,8 м2)_77:01:0001003:1677	28 238
		Квартира №43 (42,5 м2)_77:01:0001003:1678	24 099
		Квартира №44 (51,2 м2)_77:01:0001003:1679	29 032
		Квартира №5 (79,3 м2)_77:01:0001003:1653	44 966
		Квартира №6 (85,1 м2)_77:01:0001003:1654	48 255
		Квартира №7 (81,1 м2)_77:01:0001003:1662	45 987
		Квартира №9 (80,1 м2)_77:01:0001003:1671	45 419
		Нежилое помещение (581,0 м2)_77:01:0001003:1890	76 198
		ИТОГО	1 210 400
-	-	-	1 888 394

По состоянию на 31.12.20222

Залогодержатель по договору ипотеки/последующей ипотеки	Договор ипотеки/последующей ипотеки	Предмет залога	Стоимость на 31.12.2022
ООО "Сбербанк Инвестиции"	б/н от 02.08.2021	Квартира №17 (63,1 м2)_77:01:0001003:1664	22 235
		Квартира №31 Комната №3 (15,1 м2)_77:01:0001003:1949	5 002
		Квартира №35 Комната №1 (15,3 м2)_77:01:0001003:1705	5 391
		Квартира №38 (51,2 м2)_77:01:0001003:1661	18 042
		х	50 670
	№1 от 24.12.21	Квартира №25 (64,2 м2)_77:01:0001003:1657	50 000
		Квартира №30 Комната №1 (15,7 м2)_77:01:0001003:1946	20 000
		Квартира №19 Комната №1 (11,4 м2)_77:01:0001003:1706	15 926
		Квартира №19 Комната №2 (15,8 м2)_77:01:0001003:1707	22 074
		х	108 000
	Договор №2 от 11.02.22	Квартира №13 Комнаты №1 (11,8 м2)_77:01:0001003:1704	72 000
	Договор №3 от 28.07.22	Квартира №8 Комната №5 (12,2 м2)_77:01:0001003:2276	52 000
	Договор №4 от 26.08.22	Квартира №8 Комната №1 (7,2 м2)_77:01:0001003:2273	21 046
		Квартира №8 Комната №2 (16,4 м2)_77:01:0001003:2274	
		Квартира №8 Комната №3, 4 (25,7 м2)_77:01:0001003:2275	
ГУП города Москвы "Центр-Сити" / ООО "Сбербанк Инвестиции"	б/н от 09.09.21 / б/н от 24.12.21	Квартира №10 (85,8 м2)_77:01:0001003:1672	48 652
		Квартира №11 (60,5 м2)_77:01:0001003:1638	32 247
		Квартира №12 (39,2 м2)_77:01:0001003:1639	20 894
		Квартира №13 Комната №2 (15,9 м2)_77:01:0001003:1796	9 016
		Квартира №13 Комната №3 (15,4 м2)_77:01:0001003:1797	8 732
		Квартира №15 (63,1 м2)_77:01:0001003:1655	35 780
		Квартира №16 (41,8 м2)_77:01:0001003:1656	23 702
		Квартира №18 (41,4 м2)_77:01:0001003:1665	23 475
		Квартира №19 Комната №3 (15,5 м2)_77:01:0001003:1802	8 789
		Квартира №20 (41,9 м2)_77:01:0001003:1674	23 759
		Квартира №21 (59,9 м2)_77:01:0001003:1640	31 927
		Квартира №22 (59,3 м2)_77:01:0001003:1641	31 608
		Квартира №23 (62,9 м2)_77:01:0001003:1648	35 666
		Квартира №24 (62,4 м2)_77:01:0001003:1649	35 383
		Квартира №26 (62,3 м2)_77:01:0001003:1658	35 326
		Квартира №27 (63,3 м2)_77:01:0001003:1666	35 893
		Квартира №28 (62,9 м2)_77:01:0001003:1667	35 666
		Квартира №29 (63,3 м2)_77:01:0001003:1675	35 893
		Квартира №3 (78,0 м2)_77:01:0001003:1644	44 229
		Квартира №30 Комнаты №2, №3 (27,5 м2)_77:01:0001003:1945	15 593
		Квартира №31 Комната №1 (12,4 м2)_77:01:0001003:1947	6 609
		Квартира №31 Комната №2 (15,7 м2)_77:01:0001003:1948	8 368
		Квартира №32 (69,1 м2)_77:01:0001003:1643	36 831
		Квартира №33 (50,2 м2)_77:01:0001003:1650	28 465
		Квартира №34 (42,9 м2)_77:01:0001003:1651	24 326
		Квартира №35 Комната №2 (16,0 м2)_77:01:0001003:1798	9 073
		Квартира №36 (49,6 м2)_77:01:0001003:1659	28 125
		Квартира №37 (42,9 м2)_77:01:0001003:1660	24 326
		Квартира №39 (50,1 м2)_77:01:0001003:1668	28 408
		Квартира №4 (85,4 м2)_77:01:0001003:1645	48 425
		Квартира №40 (42,9 м2)_77:01:0001003:1669	24 326
		Квартира №41 (50,6 м2)_77:01:0001003:1670	28 692
		Квартира №42 (49,8 м2)_77:01:0001003:1677	28 238
		Квартира №43 (42,5 м2)_77:01:0001003:1678	24 099
		Квартира №44 (51,2 м2)_77:01:0001003:1679	29 032
		Квартира №5 (79,3 м2)_77:01:0001003:1653	44 966
		Квартира №6 (85,1 м2)_77:01:0001003:1654	48 255
		Квартира №7 (81,1 м2)_77:01:0001003:1662	45 987
		Квартира №9 (80,1 м2)_77:01:0001003:1671	45 420
		Нежилое помещение (581,0 м2)_77:01:0001003:1890	76 198
		х	1 210 399
		-	1 514 116
-	-	-	-

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Дебитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Авансы выданные:		
ООО «ГЕНПРОЕКТ»	—	33 105
ООО "МАРКС ИНЖИНИРИНГ"	12 369	—
ПАО «Россети Московский регион»	102 729	24 650
АО «МОСВОДОКАНАЛ»	18 703	4 046
АО «МОСГАЗ»	7 533	43
ООО "СВАРГО"	134 183	—
ООО АРК "ТСП"	11 629	—
ООО "УНИВЕРСАЛ СП"	19 342	—
Прочая задолженность		
Marco Casamonti & Partners S.r.l.	—	87 843

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2022 года	2022 года	2021 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	72	327	1 106
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	—	3 733	—
Аккредитивы	364 000		
Итого денежные средства	364 072	4 060	1 106
Денежные эквиваленты:	—	—	—
Банковские депозиты	—	14 700	—
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	364 072	18 760	1 106

Обязательства выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
ЕВРО	99,1919	75,6553	84,0695

Расшифровка строки 4129 «прочие платежи» отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Статья движения денежных средств	2023 год	2022 год
НДС, уплаченный поставщикам, подрядчикам	91 643	43 109
НДС при исполнении обязанностей налогового агента	2 256	21 316
Прочие налоги и сборы	3 981	10 961
Перечисленные, но не поступившие поставщику оплаты (ошибочные)	—	84 322
Банковские комиссии по договорам займа, и кредита	101 158	2287
Оплата прочих услуг банка	489	453
Оплата по соглашению о переводе долга	99 526	—
Расчеты с прочими дебиторами, кредиторами	264	103
Итого	299 317	162 551

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2023 года, 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют прочие оборотные и внеоборотные активы.

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей.

В течение 2023 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2023 года

тыс.руб.

Займодавец/ Кредитор	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредит а полученная	Дата возврата займа/ кредита	Классификация (долгосрочный/ краткосрочный)	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год		Недополученны е средства по договору
					Ставка	Сумма начисленны х процентов	
ООО "А- Девелопмент "	Договор №АДев- Опт/2021 от 30.07.21 (447 000 000 RUB)	223 715	31.12.202 5	долгосрочны й	15,00%	50 006	223 285
ПАО Сбербанк	Договор №380B00IVX от 10.08.23 (1370308800 0 RUB)	3 624 593	01.07.202 8	долгосрочны й	13,94% / 15,57%	149 157	10 078 495
Итого	Х	3 848 308	Х	Х		199 163	10 301 780

На 31 декабря 2022 года

тыс.руб.

Займодавец/ Кредитор	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/креди та полученная	Дата возврата займа/ кредита	Классификация (долгосрочный/ краткосрочный)	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год		Недополуче н-ные средства по договору
					Ставка	Сумма начисленн ых процентов	
ООО "А- Девелопмент"	Договор №АДев- Опт/2021 от 30.07.21 (260 000 000 RUB)	225 500	31.12.202 5	долгосрочны й	15,00%	22 387	34 500
ООО "Сбербанк Инвестиции"	Договор займа №б/н от 02.08.21 (2 138 237 537 RUB)	1 870 188	28.02.202 3	краткосрочн ый	9,3%/12,3 %	147 698	268 050

Чепрасова Юлия Владимировна	Договор займа №ЧЮВ-Оптима/21 от 09.06.21 (2 650 000 RUB)	2 650	30.06.2025	долгосрочный	15,00%	299	0
Чернякова Мария Вячеславовна	Договор займа №ЧМВ-Оптима/21 от 09.06.21 (2 650 000 RUB)	2 650	30.06.2025	долгосрочный	15,00%	295	0
ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТФ"	Договор займа №ТРС-Оптима/2020 от 13.04.20 (160 000 000 RUB)	149 827	31.12.2024	долгосрочный	15,00%	22 474	10 173
Итого	Х	2 250 815	Х	Х		193 153	312 723

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Marco Casamonti & Partners S.r.l.	—	94 066
ИП Богданова Марина Олеговна	—	32 370
АО «МР Групп»	13 876	14 000
ООО "СВАРГО"	43 145	—

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

НАЛОГ	2023 года	2022 года	2021 года
Налог на доходы физических лиц	—	—	6
Налог на имущество	4 604	279	100
Страховые взносы во внебюджетные фонды	25	—	2
Земельный налог	442	622	—
Итого	5 071	901	108

С учетом наличия положительного сальдо на едином налоговом счете в размере 1 743 тыс.руб., общая задолженность по налогам и сборам на 31.12.2023 составила 3 328 тыс.руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В отчетном периоде не проводились камеральные и выездные проверки со стороны налоговых органов.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В 2022 и 2023 годах Общество не извлекало выручку, не формировало себестоимость

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс.руб.

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Затраты на оплату труда, в том числе:	1 871	33 065
— по договорам ГПХ	—	32 000
Отчисления на социальные нужды, в том числе:	371	5 030
— по договорам ГПХ	—	4 802
Аренда офиса	5 768	200
Налог на имущество	6 970	1 013
Госпошлина	107	188
Юридические, нотариальные услуги	8 896	3 846
Услуги по управлению недвижимостью	6 543	13 624
Консультационные услуги по анализу рисков проекта строительства, в том числе	—	41 712
— услуги по поиску и привлечению клиентов	—	41 712
Прочие затраты	861	9 626
Итого управленческие расходы	31 387	108 304

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс.руб

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Рекламные расходы	35 297	13 200
Услуги агентов, брокеров и риелторов	22 803	—
Прочие маркетинговые расходы	13 402	9 235
Итого управленческие расходы	71 502	22 435

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022-2021 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

тыс.руб

Прочие доходы	2023 год	2022 год
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	221	190
Курсовые разницы	8 937	4 336
Излишне начисленный резерв по отпускам	—	8
Возврат комиссии за ведение валютного счета	—	8
Другие доходы	167	—
Итого проценты к получению и прочие доходы	9 325	4 542

тыс.руб

Прочие расходы	2023 год	2022 год
Курсовые разницы	9 009	17 457
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	246	6 910
Процентные расходы по договорам аренды	34	108
Комиссии по договорам займа и кредита	104 302	2 287
Неустойки по договорным обязательствам	2 157	—
Резерв по сомнительной задолженности	429	—
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	11 393	—
Услуги банка	2 023	430
Прочие	21	573
Итого проценты к оплате и прочие расходы	129 614	27 765

3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2023 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

тыс.руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	191
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	99
Резерв по сомнительной задолженности	Начислен резерв	429

В 2022 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

тыс.руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	82
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	63

3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2023 году Обществом получен налоговый убыток в размере 211 307 тыс. руб. В 2022 году Обществом получен налоговый убыток 153 334 тыс. рублей.

тыс.руб.

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(223 178)	(153 962)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	44 636	30 792
Постоянные разницы отчетного периода:	11 393	(113)
Временные разницы отчетного периода:		
Создание резерва по отпускам	(23)	(4)
Создание резерва по сомнительной задолженности	(89)	—
Арендные обязательства	264	53
Право пользования активами	(200)	(40)
Проценты по арендным обязательствам	(55)	(21)
Убыток текущего периода	(42 261)	(30 667)
Итого временные разницы:	(42 357)	(30 679)
Налогооблагаемый убыток, налоговый учет	(211 307)	(153 334)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	—	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового актива	90 332	48 230	17 296

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового обязательства	—	255	—

3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

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

№	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Виды операций, номер договора	Объем операции в тыс. руб.
				Покупка (-), Продажа (+) Стоимостные показатели по незавершенным операциям, в тыс. руб. (-) кредиторская задолженность; (+) дебиторская задолженность
1	2	3	4	5
1	Общество с ограниченной ответственностью "А-Девелопмент"	Участник Общества (100%)	Договор займа №АДев-Опт/2021 от 30.07.21	
			Поступление займа	-205 940
			Начисление процентов	-50 006
			Погашение основного долга	209 668
			Погашение процентов	33 803
			Начисление неустойки и ее капитализация	-1 942
			Задолженность на 31.12.2023	-267 326
2	Тимохин Роман Сергеевич	Бенефициар Общества	-	-
3	Терновская Юлия Петровна	Генеральный директор	Начисление заработной платы по трудовому договору	347
			Выплата заработной платы	-314
			Задолженность по заработной плате на 31.12.2023	-
4	Глазкова Анна Николаевна	Член ключевого управленческого персонала общества материнской компании	-	-
5	ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ТФ (ООО УК МР КАПИТАЛ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ТФ ООО)	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	Договор займа №ТРС-Оптима/2020 от 13.04.21	
			Начисление процентов	18 718
			Возврат основного долга	-149 826
			Возврат процентов	-68 283
			Задолженность на 31.12.2023	-
6	Чернякова Мария Вячеславовна	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	Договор займа №ЧМВ-Оптима/21 от 09.06.21	
			Начисление процентов	331
			Начисление неустойки	62
			Возврат основного долга, процентов, оплата неустойки	-3305
			Задолженность на 31.12.2023	-
7	Общество с ограниченной ответственностью "Гасфор"	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	Договор оказания юридических услуг №ВУ-64 от 25.02.21	
			Отражены расходы	1555
			Оплата	-1554
			Задолженность на 31.12.2023	-45
			Договор субаренды №СК-10/23 от 01.03.23	
			Отражены расходы	250
			Оплата	-250
			Задолженность на 31.12.2023	-

Конечным бенефициаром общества является Тимохин Роман Сергеевич
К основному управленческому персоналу относится Генеральный директор:

- Терновская Юлия Петровна

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2023 и 2022 гг.:

тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	333	327
Оплата труда	—	245
Премии	—	—
Отчисления с оплаты труда	88	70
Ежегодный оплачиваемый отпуск	14	12
Начисление вознаграждения совету директоров	—	—
Прочие выплаты	—	—
Резерв по вознаграждениям	59	10
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
ИТОГО	337	337

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

5.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

Выкупленные у собственников жилые и нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер, д.4 находятся в залоге по договорам:

- по договору ипотеки №ДИ01_380B00IVX от 22.08.23 у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №380B00IVX от 10.08.23, залоговая стоимость 677 994 тыс.руб.
- по договору б/н от 09 сентября 21 у ГУП города Москвы «Центр-Сити» в обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества №01-08/21 от 26 августа 21, залоговая стоимость 1 210 400 тыс.руб.

Перечень помещений и их залоговая стоимость указаны в разделе 3.4 «Запасы»

По договору залога имущественных прав № Д302_380B00IV от 19.10.2023 передаются ПАО Сбербанк права на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства, залоговой стоимостью 13 065 099 тыс.руб. в обеспечение обязательств по кредитному договору №380B00IVX от 10.08.23

5.4. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудования, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

7.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

7.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2022 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

8.2. Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными

тыс.руб.

Показатели	За 2023 год	За 2023 год
Поступление денежных средств от основного и дочерних обществ:	205 940	119 000
Текущая деятельность:	—	—
Инвестиционная деятельность:	—	—
Финансовая деятельность:	—	—
<i>получение займа от основного Общества</i>	205 940	119 000
Направление денежных средств основному и дочерним обществам:	243 471	—
Текущая деятельность:	—	—
<i>Выплата процентов по договору займа основному Обществу</i>	33 803	
Инвестиционная деятельность:	—	—
Финансовая деятельность:	—	—
<i>возврат займа основному Обществу</i>	209 668	119 000

8.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

8.4. Малое предпринимательство

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности

8.5. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

- на 31 декабря 2021 года — (83 070 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2022 года — (206 464 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2023 года — (387 298 тыс. руб.);

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на начальном этапе является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем.

Развитие пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации оказали существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность: Общество не расторгало договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Общество осуществляет строительство с привлечением заемных (кредитных) средств, при этом ставки привлечения денежных средств в текущем году существенно не изменились, в связи с чем Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет счетов в зарубежных банках, в связи с чем заморозка российских активов не повлияла на финансовое положение Общества. Отключение ряда банков от системы SWIFT также не повлияло на способность Общества вести расчеты с иностранными контрагентами.

Общество не отмечает и не прогнозирует существенного объема отказов покупателей от исполнения заключенных договоров.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Дивиденды за 2022 год после 31 декабря 2022 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;

- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

12 февраля 2024 года



Терновская Ю.П.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года (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
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	1 947	-	-	1 947
в том числе:	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак LUCE	5181	за 2023г.	-	100	-	-	100
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Рекламный имиджевый ролик LUCE (90 сек)	5182	за 2023г.	-	97	-	-	97
	5192	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сайт проекта строительства жилого дома по адресу: Крестовоздвиженский пер., д. 4	5183	за 2023г.	-	1 750	-	-	1 750
	5193	за 2022г.	-	-	-	-	-



Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

 Руководитель
 12 февраля 2024 г.
 (подпись)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 202	(200)	9 707	(1 202)	267	(154)	-	-	-	9 707	(87)
	5210	за 2022г.	-	-	1 202	-	-	(200)	-	-	-	1 202	(200)
Право пользования активом (аренда)	5201	за 2023г.	1 202	(200)	-	(1 202)	267	(67)	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	1 202	-	-	(200)	-	-	-	1 202	(200)
Прочие	5202	за 2023г.	-	-	9 707	-	-	(87)	-	-	-	9 707	(87)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	9 707	-	(9 707)	-
	5250	за 2022г.	-	1 202	-	(1 202)	-
в том числе: Архитектурно-выставочный объёмный макет объекта	5241	за 2023г.	-	3 864	-	(3 864)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2023г.	-	610	-	(610)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стенд LUCE с арт-инсталляцией, постаментом и защитным куполом	5243	за 2023г.	-	5 233	-	(5 233)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
Брендированное строительное ограждение	5254	за 2022г.	-	1 202	-	(1 202)	-
Право пользования активом							

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	1 052
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-


 Руководитель Терновская Юлия Петровна
 (расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого											

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Терновская Юлия Петровна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости									
Запасы - всего	5400	за 2023г.	2 078 446	-	2 078 446	687 061	(48)	-	-	-	2 765 459	-	2 765 459				
	5420	за 2022г.	1 423 057	-	1 423 057	655 389	-	-	-	X	2 078 446	-	2 078 446				
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	47	(47)	-	-	-	-	-	-				
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Готовая продукция	5403	за 2023г.	1	-	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-				
	5423	за 2022г.	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1				
Товары для перепродажи	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Затраты в незавершенном производстве	5407	за 2023г.	2 078 445	-	2 078 445	687 014	-	-	-	-	2 765 459	-	2 765 459				
	5427	за 2022г.	1 423 056	-	1 423 056	655 389	-	-	-	-	2 078 445	-	2 078 445				
Прочие запасы и затраты																	
Незавершенное строительство по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер., д.4																	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	14 953 494	1 514 116	1 369 070
Жилые и нежилые помещения по адресу: Крестовоздвиженский пер. д.4	5446	14 953 494	1 514 116	1 369 070



Руководитель

Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	выбыло				перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
							погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	157 346	-	301 505	-	(128 087)	-	(429)	-	-	-	-	-	330 764	(429)
	5530	за 2022г.	612	-	157 324	-	(590)	-	-	-	-	-	-	-	157 346	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2023г.	68 532	-	301 460	-	(39 273)	-	(429)	-	-	-	-	-	330 719	(429)
	5532	за 2022г.	400	-	68 510	-	(378)	-	-	-	-	-	-	-	68 532	-
	5513	за 2023г.	88 814	-	45	-	(88 814)	-	-	-	-	-	-	-	45	-
Прочая	5533	за 2022г.	212	-	88 814	-	(212)	-	-	-	-	-	-	-	88 814	-
	5500	за 2023г.	157 346	-	301 505	-	(128 087)	-	(429)	-	X	-	-	-	330 764	(429)
	5520	за 2022г.	612	-	157 324	-	(590)	-	-	-	X	-	-	-	157 346	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	429	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	429	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	459 435	3 832 901	218 542	(467 435)	-	-	-	4 043 443
в том числе:	5571	за 2022г.	1 411 939	122 305	45 456	-	-	(1 120 265)	-	459 435
кредиты	5552	за 2023г.	-	3 624 594	149 157	-	-	-	-	3 773 751
займы	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2023г.	458 389	205 940	69 385	(466 389)	-	-	-	267 325
прочая	5573	за 2022г.	1 411 939	121 259	45 456	-	-	(1 120 265)	-	458 389
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5555	за 2023г.	1 046	-	-	(1 046)	-	-	-	-
гарантийные удержания по договорам подряда	5575	за 2022г.	-	1 046	-	-	-	-	-	1 046
	5556	за 2023г.	-	2 367	-	-	-	-	-	2 367
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 157 478	226 602	145 002	(2 452 394)	-	-	-	76 688
в том числе:	5580	за 2022г.	173 399	814 627	147 698	(98 511)	-	1 120 265	-	2 157 478
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	153 838	70 216	-	(153 838)	-	-	-	70 216
авансы полученные	5581	за 2022г.	58 169	153 838	-	(58 169)	-	-	-	153 838
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	901	3 328	-	(901)	-	-	-	3 328
кредиты	5583	за 2022г.	108	901	-	(108)	-	-	-	901
займы	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5565	за 2023г.	2 002 739	149 914	145 002	(2 297 655)	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	115 081	659 888	147 698	(40 193)	-	1 120 265	-	2 002 739
	5566	за 2023г.	-	3 144	-	-	-	-	-	3 144
	5586	за 2022г.	41	-	-	(41)	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023г.	2 616 913	4 059 503	363 544	(2 919 829)	-	X	-	4 120 131
	5570	за 2022г.	1 585 338	936 932	193 154	(98 511)	-	X	-	2 616 913

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

«СЗ «Оптимизация»

Специализированный застройщик «Оптимизация» № ОГРНИП 1157702870372

Руководитель

12 февраля 2024 г.

Терновская Юлия Петровна

(подпись)

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	47	-
Расходы на оплату труда	5620	1 871	1 065
Отчисления на социальные нужды	5630	394	5 043
Амортизация	5640	154	200
Прочие затраты	5650	100 424	124 431
Итого по элементам	5660	102 890	130 739
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	102 890	130 739

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



Терновская Юлия Петровна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	40	191	(98)	-	133
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	40	191	(98)	-	133



Руководитель Терновская Юлия Петровна
(подпись)
(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:				
Ипотека	5811	14 953 494	1 369 070	1 369 070
Залог недвижимого имущества	5812	677 994	158 670	158 670
Залог имущественных прав	5813	1 210 400	1 210 400	1 210 400
		13 065 099	-	-



Руководитель Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	На конец года
	за 2023г.	Получено за год	Возвращено за год
	за 2022г.		
	5910	-	-
	5920	-	-
в том числе:			
	за 2023г.		
	за 2022г.		
	5911	-	-
	5921	-	-

ООО «СЗ «ОПТИМА»
руководитель
12 февраля 2024 г.

Терновская Юлия Петровна
(расшифровка подписи)

