



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Смайнэкс Обыденский №1»
за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «Смайнэкс Обыденский №1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смайнэкс Обыденский №1» (ООО «СЗ «Смайнэкс Обыденский №1», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1217700099869), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2023 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий (2022 год), был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности (29.03.2023).

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

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации на основании доверенности № ОБ/10723/24-ФЗ-59 от 01 июля 2023 г. сроком до 30 июня 2024 г. (ОРНЗ 22006036416)



Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21006004228)

Бахарева Юлия Викторовна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

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

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

ОРНЗ 12006017998

«25» марта 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| | | | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смайнкс Обыденский №1" | по ОКПО | 47451916 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 9706013618 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «ФинЭкспертиза»

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 7708096662 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1027739127734 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4 | Нематериальные активы | 1110 | 11 741 | 1 964 | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5 | Основные средства | 1150 | 63 818 | 71 233 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | права пользования активами | 11501 | 59 741 | 71 233 | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| 6 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 97 367 | 52 349 | 69 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 172 926 | 125 546 | 69 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 8 | Запасы | 1210 | 823 288 | 182 793 | 2 421 |
| | в том числе: | | | | |
| | затраты на строительство | 1211 | 823 288 | 182 793 | 2 421 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 88 669 | 1 735 | 479 |
| | в том числе: | | | | |
| | НДС с затрат на строительство | 1221 | 88 666 | 1 735 | 477 |
| 9 | Дебиторская задолженность | 1230 | 2 705 516 | 2 039 250 | 36 021 |
| | в том числе: | | | | |
| | не предъявленная к оплате выручка по ДДУ | 12301 | 630 565 | - | - |
| | авансы, направленные на строительство | 12302 | 2 074 951 | 2 038 145 | 35 521 |

| | | | | | |
|----|--|------|-----------|-----------|--------|
| 7 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | 36 532 | - |
| | в том числе: деPOSITные счета | 1241 | - | 36 532 | - |
| 10 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 318 | 3 055 | 68 |
| 11 | Прочие оборотные активы | 1260 | 1 745 | 31 | 24 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3 620 535 | 2 263 396 | 39 013 |
| | БАЛАНС | 1600 | 3 793 461 | 2 388 942 | 39 082 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 12 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 100 | 100 | 100 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 234 675 | 3 669 | 222 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 234 775 | 3 769 | 322 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 13 | Заемные средства | 1410 | 3 249 693 | 227 995 | 19 285 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 155 670 | 52 651 | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 16 | Прочие обязательства | 1450 | 69 775 | 80 883 | - |
| | в том числе: расчеты по аренде | 1402 | 69 775 | 80 883 | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 3 475 139 | 361 529 | 19 285 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 13 | Заемные средства | 1510 | - | 2 000 000 | - |
| 15 | Кредиторская задолженность | 1520 | 68 030 | 21 739 | 19 475 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 22 | Оценочные обязательства | 1540 | 13 613 | - | - |
| 16 | Прочие обязательства | 1550 | 1 904 | 1 904 | - |
| | в том числе: расчеты по аренде | 15502 | 1 904 | 1 904 | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 83 548 | 2 023 643 | 19 475 |
| | БАЛАНС | 1700 | 3 793 461 | 2 388 942 | 39 082 |



Руководитель

(подпись)

Макаришин Евгений
Иванович

(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смайнэкс Обыденский №1"</u> | по ОКПО | 47451916 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 9706013618 | | |
| Вид экономической деятельности | <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 17 | Выручка | 2110 | 630 565 | 9 644 |
| 17 | Себестоимость продаж | 2120 | (336 660) | (199) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 293 905 | 9 445 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| 17 | Управленческие расходы | 2220 | (43) | (22) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 293 862 | 9 423 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (5 196) | (5 708) |
| 17 | Прочие доходы | 2340 | 1 523 | 549 |
| 17 | Прочие расходы | 2350 | (1 183) | (80) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 289 006 | 4 184 |
| 18 | Налог на прибыль | 2410 | (58 000) | (737) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | (366) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (58 000) | (371) |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 231 006 | 3 447 |

| 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 | 231 006 | 3 447 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

**Макаришин Евгений
Иванович**

(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

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

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2023 |
| 47451916 | |
| 9706013618 | |
| 71.12.2 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смайнкс Обьденский №1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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 | 100 | - | - | - | 222 | 322 |
| <u>За 2022 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 3 447 | 3 447 |
| 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 акций | 3215 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | - | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | - | - | - |

| 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 | 100 | - | - | - | 3 669 | 3 769 |
| За 2023 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 231 006 | 231 006 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 231 006 | 231 006 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г. | 3300 | 100 | - | - | - | 234 675 | 234 775 |

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 | 234 775 | 3 770 | 322 |



Руководитель
Макаришин Евгений
Иванович
(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

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

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710005 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смайнэкс Обыденский №1" | ИНН | 47451916 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 9706013618 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Общества с ограниченной ответственностью | / Частная собственность | | 384 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 40 138 | 35 649 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | - | 9 644 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| залоговый депозит | 4114 | 40 138 | 26 005 |
| прочие поступления | 4119 | - | - |
| Платежи - всего | 4120 | (886 959) | (2 220 612) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (679 233) | (2 156 916) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (171 964) | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (27 447) | (53 006) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (366) | - |
| комиссия банка | 4125 | (6 062) | (10 690) |
| НДС | 4126 | (1 887) | - |
| прочие платежи | 4129 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (846 821) | (2 184 963) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 1 523 | 49 |
| 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 | 1 523 | 49 |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | - | (2 020) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | (2 020) |
| 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 | 1 523 | (1 971) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 3 151 852 | 2 201 495 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 3 151 852 | 2 201 495 |
| 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 | (2 308 291) | (11 574) |
| 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 | (2 150 101) | - |
| залоговый депозит | 4324 | (131 266) | - |
| арендные платежи | 4325 | (26 924) | (11 574) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 843 561 | 2 189 921 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (1 737) | 2 987 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 3 055 | 68 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 1 318 | 3 055 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Макаришин Евгений
Иванович

(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

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

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

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|-----------|--------------------------|-----------------------|------------|--------------------------|---|---|
| | | | На начало года | | Выбыло | | Убыток от обесценения | Переоценка | Первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | первоначальная стоимость | | | | | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2023г. | 1 120 | (56) | 11 465 | - | (789) | - | - | 12 585 | (845) |
| | 5110 | за 2022г. | - | - | 1 120 | - | (56) | - | - | 1 120 | (56) |
| Прочие нематериальные активы | 5101 | за 2023г. | 1 120 | (56) | 7 985 | - | (112) | - | - | 9 105 | (168) |
| | 5111 | за 2022г. | - | - | 1 120 | - | (56) | - | - | 1 120 | (56) |

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 | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|-------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|
| | | | На начало года | | Выбыло | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | |
| | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | Поступило | первоначальная стоимость | | | часть стоимости, списанной на расходы за период |
| 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 полученных положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2023г. | 900 | 10 565 | - | (11 465) | - |
| | 5170 | за 2022г. | - | 2 020 | - | (1 120) | 900 |
| в том числе: | | | | | | | |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5161 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| | 5180 | за 2023г. | 900 | 10 565 | - | (11 465) | - |
| 5190 | за 2022г. | - | 2 020 | - | (1 120) | 900 | |
| Сайт комплекса жилой застройки с элементами социальной инфраструктуры по адресу: 3-й Обьденский пере | 5181 | за 2023г. | 900 | 2 580 | - | (3 480) | - |
| Видеоролик "Окружение Обьденский №1" | 5191 | за 2022г. | - | 900 | - | - | 900 |
| Видеоролик о проекте "Обьденский №1" для размещения на YouTube-канале | 5182 | за 2023г. | - | 7 456 | - | (7 456) | - |
| Констант бренд жилой застройки 3-ий Обьденский переулок, вл.1 | 5192 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Система визуальной идентификации комплекса жилой застройки 3-ий Обьденский переулок, вл.1 | 5183 | за 2023г. | - | 529 | - | (529) | - |
| Гайдбук для проекта жилой застройки 3-ий Обьденский, вл.1 | 5193 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| | 5184 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5194 | за 2022г. | - | 280 | - | (280) | - |
| | 5185 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5195 | за 2022г. | - | 600 | - | (600) | - |
| | 5186 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5196 | за 2022г. | - | 240 | - | (240) | - |



Руководитель _____
 Макаришин Евгений
 Иванович
 (расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|---|-----------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|--|
| | | | первоначальная стоимость | | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло объектов | | убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | 82 724 | (11 492) | 4 704 | - | (12 119) | - | - | - | - | 87 429 | (23 611) | |
| | 5210 | за 2022г. | - | - | 82 724 | - | (11 492) | - | - | - | - | 82 724 | (11 492) | |
| Земельные участки | 5201 | за 2023г. | 81 412 | (11 229) | - | - | (11 229) | - | - | - | - | 81 412 | (22 458) | |
| | 5211 | за 2022г. | - | - | 81 412 | - | (11 229) | - | - | - | - | 81 412 | (11 229) | |
| Другие виды основных средств | 5202 | за 2023г. | 1 313 | (263) | 4 704 | - | (890) | - | - | - | - | 6 017 | (1 152) | |
| | 5212 | за 2022г. | - | - | 1 313 | - | (263) | - | - | - | - | 1 313 | (263) | |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5230 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| в том числе: | 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. | - | 9 408 | (4 704) | (4 704) | - |
| | 5250 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| Стол для макета (800*1640*1240 мм) | 5241 | за 2023г. | - | 539 | 539 | - | - |
| | 5251 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Кронштейн | 5242 | за 2023г. | - | 116 | 116 | - | - |
| | 5252 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Архитектурный макет элитного жилого комплекса проекта "Объденский №1" | 5243 | за 2023г. | - | 4 050 | 4 050 | - | - |
| | 5253 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Архитектурный макет элитного жилого комплекса проекта "Объденский №1" в сборе (стол, кронштейн) | 5244 | за 2023г. | - | 4 704 | - | (4 704) | - |
| | 5254 | за 2022г. | - | - | - | - | - |

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

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

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | 59 741 | 71 233 | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | - | - | - |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | 5285 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5286 | - | - | - |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств | 5287 | - | - | - |
| | 5288 | - | - | - |



Руководитель _____
 (подпись) **Макаришин Евгений Иванович**
 (расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|---|---|--------------------------|-----------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | | накопленная коррек- тировка | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка |
| | | | за 2023г. | за 2022г. | | | первоначальная стоимость | накопленная коррек- тировка | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| | 5302 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | 36 532 | - | - | (36 532) | - | - | - | - | - | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | 36 532 | - | - | - | - | - | 36 532 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| депозитные счета | 5306 | за 2023г. | 36 532 | - | - | (36 532) | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | 36 532 | - | - | - | - | - | 36 532 | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2023г. | 36 532 | - | - | (36 532) | - | - | - | - | - | - |
| | 5310 | за 2022г. | - | - | 36 532 | - | - | - | - | - | 36 532 | - |

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: | | | | |
| 5321 | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего | 5325 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| 5326 | | - | - | - |
| 5329 | | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | | | | |



Макаришин Евгений
Иванович

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

25 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 | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2023г. | 182 793 | - | 182 793 | 983 307 | (342 812) | - | X | 823 288 | - | 823 288 | |
| | 5420 | за 2022г. | 2 421 | - | 2 421 | 180 571 | (199) | - | X | 182 793 | - | 182 793 | |
| в том числе: | 5401 | за 2023г. | - | - | - | 5 182 | (4 903) | - | - | 279 | - | 279 | |
| | 5421 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5402 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5422 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Готовая продукция | 5403 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары для перепродажи | 5404 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5424 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5405 | за 2023г. | 182 793 | - | 182 793 | 978 125 | (337 909) | - | - | 823 009 | - | 823 009 | |
| | 5425 | за 2022г. | 2 421 | - | 2 421 | 180 571 | (199) | - | - | 182 793 | - | 182 793 | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5406 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Прочие запасы и затраты | 5407 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5428 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

4.2. Запасы в залоге

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



Макаришин Евгений
Иванович
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 февраля 2024 г.

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

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | | | | | На конец периода | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------------------|---|---|--|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|---|---|---|---|---|---|---|-----------|
| | | | На начало года | | поступление | | выбыло | | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской задолженности | перевод из кредиторской задолженности | учтенная по условиям Договора | величина резерва по сомнительным долгам | | | | | | | | | |
| | | | учтенная по условиям Договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | | | | | | восстановление резерва | | | | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5521 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5503 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5504 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2023г. | 2 039 250 | - | 667 266 | - | - | - | (1 000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 705 516 |
| | 5530 | за 2022г. | 36 021 | - | 2 003 229 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 039 250 |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5531 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2023г. | 2 038 250 | - | 36 701 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 074 951 |
| | 5532 | за 2022г. | 35 521 | - | 2 002 729 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 038 250 |
| Прочая | 5513 | за 2023г. | 1 000 | - | - | - | - | - | (1 000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5533 | за 2022г. | 500 | - | 500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 000 |
| | 5514 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5534 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5500 | за 2023г. | 2 039 250 | - | 667 266 | - | - | - | (1 000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 705 516 |
| | 5520 | за 2022г. | 36 021 | - | 2 003 229 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 039 250 |

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | |
|--|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | перевод из долгосрочную в краткосрочную 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. | 308 878 | 3 169 895 | - | (163 114) | - | - | - | 3 319 468 | |
| | 5571 | за 2022г. | 19 285 | 289 593 | - | - | - | - | - | 308 878 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | - | 2 914 528 | - | - | - | - | - | 2 914 528 | |
| | 5572 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| займы | 5553 | за 2023г. | 227 995 | 257 271 | - | (150 101) | - | - | - | 335 165 | |
| | 5573 | за 2022г. | 19 285 | 208 710 | - | - | - | - | - | 227 995 | |
| прочая | 5554 | за 2023г. | 80 883 | - | - | (13 013) | - | - | - | 69 775 | |
| | 5574 | за 2022г. | - | 80 883 | - | - | - | - | - | 80 883 | |
| | 5555 | за 2023г. | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| | 5575 | за 2022г. | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 2 021 739 | 50 586 | 154 469 | (2 156 859) | - | - | - | 69 934 | |
| | 5560 | за 2022г. | 19 475 | 2 004 335 | 149 699 | (149 866) | - | - | - | 2 023 643 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 202 | 20 982 | - | (138) | - | - | - | 21 045 | |
| | 5581 | за 2022г. | 220 | 148 | - | (167) | - | - | - | 202 | |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5582 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 2 252 | 9 386 | - | (2 252) | - | - | - | 9 386 | |
| | 5583 | за 2022г. | - | 2 252 | - | - | - | - | - | 2 252 | |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | 2 000 000 | - | 154 469 | (2 154 469) | - | - | - | - | |
| | 5584 | за 2022г. | - | 2 000 000 | 149 699 | (149 699) | - | - | - | 2 000 000 | |
| займы | 5565 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5585 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 19 285 | 20 218 | - | - | - | - | - | 39 503 | |
| | 5586 | за 2022г. | 19 285 | 30 | - | - | - | - | - | 19 285 | |
| | 5567 | за 2023г. | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| | 5587 | за 2022г. | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 2 330 617 | 3 220 481 | 154 469 | (2 319 973) | - | - | - | 3 389 402 | |
| | 5570 | за 2022г. | 38 760 | 2 293 928 | 149 699 | (149 866) | - | - | - | 2 332 521 | |

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 4 903 | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 181 505 | - |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 29 862 | - |
| Амортизация | 5640 | 12 908 | - |
| Прочие затраты | 5650 | 748 989 | 221 |
| Итого по элементам | 5660 | 978 167 | 221 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | (641 464) | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 336 703 | 221 |

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



Руководитель

Макаришин Евгений
Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 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 | - | 16 812 | 3 198 | - | 13 613 |
| в том числе: | | | | | | |
| Оценочные обязательства по вознаграждениям | 5701 | - | 14 429 | (2 743) | - | 11 686 |
| Оценочные обязательства по страховым взносам | 5702 | - | 2 383 | (455) | - | 1 928 |



Макаришин Евгений
Иванович

(расшифровка подписи)

25 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 | 7 280 000 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОЛМАЧЕВСКИЙ", Договор поручительства №0875001/23 от 12.10.2023г | 5801 | 7 280 000 | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | 37 240 655 | 10 084 868 | 7 297 323 |
| в том числе: | | | | |
| Мосмонтажспецстрой АО, Договор залога недвижимости (ипотеки) №077501/21 | 5811 | - | 3 297 223 | 3 297 223 |
| Мосмонтажспецстрой АО, Договор поручительства №077503/21 | 5812 | - | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Смайнкс Управление Активами ООО, Договор залога доли в уставном капитале | 5813 | - | 100 | 100 |
| Тулулов А.В., Договор поручительства | 5814 | - | 2 000 000 | 2 000 000 |
| МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор залога № 077507/21 от 24.03.2022 | 5815 | 2 751 003 | 2 751 003 | - |
| МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВ ПО ЗАЛОГОВОМУ ДЕПОЗИТУ № 077506/21 от 18.03.2022 | 5816 | 36 532 | 36 532 | - |
| МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор залога недвижимости (ипотеки) № 0283002/23 от 24.05.2023 | 5817 | 17 | - | - |
| Мосмонтажспецстрой АО, Договор залога недвижимости (ипотеки) №0283001/23 от 24.05.2023 | 5818 | 2 933 003 | - | - |
| Мосмонтажспецстрой АО, Договор поручительства № 0283006/23 от 24.05.2023 | 5819 | 7 880 000 | - | - |
| СМАЙНЭС ИНЖИНИРИНГ ООО, Договор поручительства № 0283004/23 от 24.05.2023 | | 7 880 000 | - | - |
| Смайнкс Констракшн, Договор поручительства № 0283004/23 от 24.05.2023 | | 7 880 000 | - | - |
| Смайнкс Управление Активами ООО, Договор залога доли в уставном капитале №0283003/23 от 24.05.2023 | | 100 | - | - |
| УКС ИНТЕКО ООО, Договор поручительства № 0283008/23 от 01.12.2023 | | 7 880 000 | - | - |



Макаришин Евгений
Иванович
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 февраля 2024 г.

Пояснения
к
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО "Специализированный застройщик "Смайнэкс
Обыденский №1"
за год, закончившийся 31.12.2023

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 3 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ | 3 |
| 3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 13 |
| <i>Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.....</i> | <i>13</i> |
| 4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ | 13 |
| 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА | 14 |
| 6. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ | 15 |
| 7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ | 15 |
| 8. ЗАПАСЫ..... | 15 |
| 9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ | 16 |
| 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА | 16 |
| 11. Прочие активы | 16 |
| 12. КАПИТАЛ..... | 17 |
| 13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА | 17 |
| 14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА..... | 18 |
| 15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ..... | 18 |
| 16. ПРОЧНЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | 18 |
| 17. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ | 18 |
| 18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ | 18 |
| 19. Чистая прибыль отчетного периода по строке 2400 ОФР | 19 |
| 20. Информация о корректировке показателей годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г. в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 г. | 19 |
| 22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ | 23 |
| 23. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА..... | 23 |
| 24. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. | 23 |

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Специализированный застройщик "Смайнэкс Обыденский №1" за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приняты в круглые скобки.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смайнэкс Обыденский №1" (далее по тексту «Общество»).

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО "Смайнэкс Обыденский №1"

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес Общества: 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская,

д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6

Сведения о регистрации:

Запись о регистрации Общества внесена в ЕГРЮЛ 05.03.2021 г. за основным государственным регистрационным номером 1217700099869

Сведения об учете в налоговом органе:

Организация поставлена на учет в ИФНС №6 по г. Москве 05.03.2021 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9706013618

Код причины постановки на учет (КПП): 770601001

Филиалов и представительств нет.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества.

На основании Решения единственного учредителя Общества от 05 марта 2021 г. на должность Генерального директора избран Макаришин Евгений Иванович.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется бухгалтерской службой Общества.

Аудитором бухгалтерской отчетности за 2023 год является Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ОГРН 1027739127734, ИНН 7708096662, КПП 770701001), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006017998; Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29; телефон, факс: (495) 775-2200, (495) 775-2201; адрес электронной почты: www.finexpertiza.ru; info@finexpertiza.ru

Прочие сведения о юридическом лице:

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 человек, на 31.12.2023 г. составляет 65 человек.

Уставный капитал Общества составляет 100 000,00 (Сто тысяч) рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Структура уставного капитала Общества: Общество с ограниченной ответственностью "Смайнэкс Управление Активами" (100 % уставного капитала).

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует проект строительства «Жилой дом с подземным паркингом» по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. 3-й Обыденский, вл. 1 стр. 1,2,5 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001051:1008. Разрешение на строительство 77-01-020811-2023 от 20 апреля 2023 г.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации

правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется с применением программного продукта «1С: БИТ: Строительство», а также «1С: Предприятие. Зарплата и управление персоналом КОРП».

Для целей ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

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

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

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

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

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

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

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

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

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

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Неопределенность оценочных значений

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

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

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

Нематериальные активы

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

Материально-производственные запасы

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

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

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

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

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

Аналитический учет жилых (нежилых) помещений ведется в разрезе каждого объекта, на который зарегистрировано право собственности. При внутреннем перемещении и списании в результате продажи товары оцениваются по стоимости каждой единицы.

Продажу (выбытие, в результате перехода права собственности) недвижимого имущества отражать в регистрах аналитического учета в момент передачи по актам приема-передачи, признание доходов и расходов по таким сделкам осуществляется в день подписания АПП, если иное не предусмотрено условиями договора.

Операции оформляются следующими документами:

□ В день получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома производится расчет себестоимости готовой продукции в соответствии с п.14.2. настоящего Положения и отражается записью по Дт 43 «Готовая продукция» Кт 20 «Основное производство» на дату государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

□ В день подписания Акта приема-передачи недвижимости отражается ее выбытие путем записи: Дт 90.02 «Себестоимость продаж» Кт 43 «Готовая продукция».

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается

Учет незавершенного производства и готовой продукции определены с учетом специфики основной деятельности Общества как застройщика по реализации проекта по строительству многоквартирных жилых домов в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации».

Общество формирует производственную себестоимость исходя из фактических затрат, прямо относящихся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затрат, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

Затраты на создание объекта (объекта недвижимости, строительство которого осуществляется с целью из дальнейшей реализации) до момента ввода объекта в эксплуатацию являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Классификация затрат на прямые и косвенные определяется Обществом самостоятельно.

К прямым затратам по деятельности Застройщика по реализации проекта по строительству многоквартирных домов относятся:

Затраты, непосредственно связанные с проектированием и строительством/возведением объектов строительства, в том числе, но не ограничиваясь:

- предпроектные /подготовительные работы необходимые для получения исходных данных и условий для подготовки проектной документации включающие в себя в том числе затраты связанные с оформлением прав владения и пользования на земельные участки (приобретение земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплата арендной платы за такие земельные участки, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования; земельный налог;
- затраты на услуги технического заказчика.

2. Накладные расходы строительства, связанные с управленческими процессами (административно-хозяйственные расходы, расходы на обслуживание работников строительства, расходы на организацию работ на строительных площадках):

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения административного назначения;
- стоимость консультационных, информационных, аудиторских и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

3. Прочие накладные расходы:

- расходы на услуги банков;
- расходы по процентам по целевым кредитам (займам), предусмотренные кредитным договором (договором займа) иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита (займа);
- расходы на рекламу;
- амортизация НМА коммерческого назначения;
- агентское вознаграждение за привлечение покупателей и заказчиков, за продажу объектов недвижимости;
- поддержка сайтов, интернет-портала, регистрация доменов (коммерческого назначения);
- расходы по оплате госпошлины за регистрацию сделок с объектами недвижимости;
- расходы на оплату услуг по организации реализации проекта строительства;
- прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика.

(Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации», Приказ Минстроя России от 21.12.2020 N 812/пр "Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства", ст 18. 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

Косвенные затраты распределяются между видами деятельности ежемесячно пропорционально прямым затратам, непосредственно связанным с осуществляемым видом деятельности.

Учет финансовых вложений

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

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

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

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности –

исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;

по акциям – методом ФИФО.

Учет кредитов и займов

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 107н.

Учет расчетов по кредитам и займам ведется в зависимости от сроков погашения на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» на отдельных субсчетах по видам заимствования: выданные в рублях, выданные в валюте, займы по облигациям и т.д.

Суммы займов и начисленные проценты по ним учитываются обособленно на отдельных субсчетах (п. 4 ПБУ 15/2008).

Аналитический учет кредитов и займов ведется по контрагентам и заключенным с ними договорам.

Задолженность по заемным обязательствам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в сумме фактически полученных денежных средств и (или) иных вещей, в том числе при выдаче собственного векселя, оформленного договором вексельного займа или договором купли-продажи векселя.

Если договором по предоставлению заемных средств не определены день начала (окончания) начисления процентов, проценты начисляются со дня, следующего за днем фактического поступления денежных средств на расчетный счет (в кассу) организации (фактического поступления иного имущества) и прекращают начисляться в день, следующий за днем возврата (частичного возврата) задолженности займодавцу. При этом в расчет принимается действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно), если иное не определено договором займа.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н).

В зависимости от срока обращения (погашения) задолженность по полученным займам и кредитам, включая проценты к уплате, отражается в бухгалтерской отчетности (Балансе) с разделением на краткосрочную и долгосрочную.

В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99) перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится на отчетную дату, когда по условиям договора займа (кредита) до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Начисление процентов по всем видам заимствования производится равномерно (ежемесячно) и отражается в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы», за исключением капитализируемой части процентов, которая включается в стоимость актива.

Дополнительные расходы по обслуживанию кредитов и займов учитываются в следующем порядке:

В отношении процентов, учитываемых как прочие расходы, соответствующие дополнительные расходы включаются в состав прочих расходов в порядке, указанном в настоящем Положении – одновременно либо в течение срока исполнения обязательств по договору кредита или займа.

В отношении процентов, учитываемых в составе стоимости актива, соответствующие дополнительные расходы включаются в стоимость актива одновременно.

Единовременно в момент возникновения включаются в стоимость актива дополнительные расходы по обслуживанию целевых кредитов и займов, различные комиссионные платежи за предоставление кредита, за резервирование денежных средств, за часть не использованных организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии денежных средств. При этом комиссия может быть выражена в фиксированной сумме либо в процентах.

Капитализируемая часть процентов включается в стоимость актива по кредитам и займам, непосредственно привлекаемым (целевым) и фактически использованным на его приобретение, сооружением и (или) изготовление. Расходы по кредитам и займам, привлеченным для приобретения (создания) актива, включаются в стоимость актива при следующих условиях:

Расходы по приобретению (созданию) актива подлежат признанию в бухгалтерском учете.

Работы по приобретению (созданию) актива начаты, т.е. затраты по данному активу понесены.

В целях включения начисленных процентов по кредитам и займам в стоимость актива Общество руководствуется следующим:

Под активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует

длительного времени (свыше 12 месяцев).

Под периодом подготовки к предполагаемому использованию понимается срок, запланированный для осуществления работ, непосредственно относящихся к приобретению, сооружению и (или) изготовлению актива. Указанный подход применяется:

в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет Инвестор/Застройщик с целью их последующей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, договорам купли-продажи будущей вещи.

Момент начала капитализации расходов по заемным средствам определяется в следующем порядке:

По целевому проектному финансированию – с момента получения кредита (займа).

Доходы и расходы

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

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава, в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;

- Доходы Заказчика-Застройщика от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений.

(Основание: абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99)

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы»

(Основание: Приказ от 25.03.2021г № 48н «об утверждении программы разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета государственных финансов на 2021 – 2025 гг.)

Выручка должна отражаться с учетом информации о характере, величине, сроках, определенности ее возникновения, денежных потоков, обусловленных договором с покупателем.

Объектной целевой единицей учета является отдельный договор с покупателем. Допускается применение единого подхода к «группе договоров» с аналогичными характеристиками, если имеется обоснование, что с точки зрения финансовой отчетности результаты применения единого подхода к «группе договоров» не будут существенно отличаться от результатов применения единого подхода непосредственно к отдельным договорам (или обязательствам к исполнению).

Выручка отражается только в том случае, если контрагент по договору является покупателем. Покупатель - это сторона, которая заключила договор на получение товаров, являющихся результатом обычной деятельности, в обмен на возмещение. При этом, изменение в процессе реализации такого договора порядка и способа расчетов, иных условий исполнения договора, не влияет на решение о возможности признания возмещения по договору в качестве выручки.

Договоры с покупателями могут не иметь фиксированного срока действия и могут быть расторгнуты или модифицированы. Другие договоры могут автоматически продлеваться на периодической основе. Единые подходы к вопросам признания выручки по договорам с покупателями должны применяться весь срок действия договора (т.е. договорного срока, в течение которого стороны обладают юридически определенными правами и обязательствами).

Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары.

Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течении цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов.

(Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Объекты непромышленного назначения освобождаются от налогообложения НДС в соответствии с п.п.23.1 п.3 ст.149 НК РФ. Под объектами долевого строительства понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости (в том числе многоквартирный дом в целом), жилое или нежилое помещение, общее

имущество, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (отдельная квартира, нежилое помещение).

Основание: п.13 ПБУ "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н; Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

В целях ведения раздельного учета Доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета на счете 90 по видам субконто;

При использовании участниками долевого строительства в расчетах счетов-эскроу, денежные средства, поступившие на счета-эскроу от участников долевого строительства (инвесторов), не порождают балансовых активов в бухгалтерском учете застройщика и отражаются на забалансовом счете при получении уведомления об открытии счета-эскроу (при поступлении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве гарантируется банком-агентом), и отражаются записью по Дт счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" на отдельном субсчете обособленно.

Основание: Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденная Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Обязательства Застройщика по договорам долевого участия в строительстве отражать на счете 76.09 одновременно в день регистрации договора долевого участия записью Дт 76.09 Кт 76.86. При расторжении ДДУ и ДИ расчеты осуществляются с использованием счета 76 с одновременным списанием обязательств перед дольщиком по Кт счета 008, субсчет "Средства участников долевого строительства на

счетах эскроу" – расторгнут ДДУ. При сдаче объектов долевого строительства дольщикам и списании полученных от них целевых средств отражать в учете путем записи:

Дт 67 Кт 76.09 списаны средства со счета эскроу в счет погашения кредита Банка.

Кт субсчета 008 "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу". Завершены расчеты по счетам эскроу».

Основание: пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (Письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160) и п. 9 ч. 8 ст. 15.4 Закона N 214-ФЗ

Объектом строительства признается многоквартирный комплекс, указанный в проектной декларации, который учитывается на счете 20 «Основное производство» в разрезе субконто "Объекты строительства".

Доходы в виде безвозмездно полученных ценных бумаг, векселей учитывать в составе прочих доходов по их номинальной стоимости с учетом срока погашения эмитента.

Основание: Пункты 33, 77 Положения о переводном и простом векселе, утв. Постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 07.08.1937 N 104/1341; п. 10.3 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, абз. 3 п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н,

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

(Основание: п. 5 ПБУ 10/99)

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

Глава 1 «подготовка территории строительства» включает затраты, связанные с оформлением земельного участка, с созданием геодезической разбивочной основы для строительства и освоением территории строительства, произведенных на момент подготовки проектной документации и (или) планируемых к осуществлению в период строительства;

Глава 2: «основные объекты строительства» включает стоимость строительства объектов капитального строительства, являющихся основными для объекта строительства;

Глава 3: «объекты подсобного и обслуживающего назначения» включает стоимость строительства объектов капитального строительства подсобного и обслуживающего назначения, объектов строительства, предназначенных для подсобных производственных целей, не относящихся к энергетическим объектам и объектам транспортного хозяйства и связи, предусматриваемым в соответствующих главах, а также для обслуживания предприятия, в т.ч. подсобные цеха, газогенераторные, компрессорные, складские здания, эстакады, галереи,

административные здания, лаборатории, здания предприятий общественного питания, медицинского и бытового обслуживания работников производства, относящегося к строительству объекта производственного назначения, хозяйственные корпуса, проходные, мусоросборники и другие. При наличии в одном объекте капитального строительства основного и подсобного производств его сметная стоимость учитывается в главе 2.

Глава 4: «объекты энергетического хозяйства» включает стоимость строительства объектов энергетического хозяйства, входящих в объект строительства: трансформаторных подстанций, линий электропередач (воздушных и кабельных) и др.;

Глава 5: «объекты транспортного хозяйства и связи» включает стоимость объектов транспортного хозяйства (подъездные дороги и дороги на территории (автомобильные, железнодорожные), прочие сооружения и площадки для стоянки транспортных средств, автозаправочные станции, здания и сооружения по техническому обслуживанию, гаражи и другие подобные объекты) и связи, устройство сетей связи всех видов, в том числе технических средств обеспечения транспортной безопасности (телефонной, телевизионной, радиосвязи и другой) с относящимися к ним зданиями и сооружениями;

Глава 6: «наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения» включает стоимость сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, в т.ч. трубопроводы с относящимися к ним зданиями и сооружениями, водозаборными сооружениями, насосными станциями, зданиями перекачки, водонапорными башнями, очистными сооружениями, фильтрами, котельными и другими сооружениями, за исключением затрат на устройство систем инженерно-технического обеспечения, учитываемых в сметной стоимости соответствующих объектов капитального строительства.

Глава 7: «благоустройство и озеленение территории» включает стоимость затрат по благоустройству и озеленению территории объекта строительства, в том числе работ по вертикальной планировке, устройству дорожек, тротуаров, малых архитектурных форм, ограждению территории, наружному освещению, посадке деревьев, кустарников, устройству газонов и клумб и других элементов благоустройства и озеленения;

Глава 8: «временные здания и сооружения» включает затраты на устройство и ликвидацию титульных временных зданий и сооружений;

Глава 9: «прочие работы и затраты» включает стоимость прочих работ и затрат, не учитываемых в других главах сводного сметного расчета, в т.ч. электрическая энергия, затрачиваемая на сушку зданий, на отопление зданий в зимний период, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств, в случаях, когда указанные затраты являются обязательными по требованию заказчика;

Глава 10: «содержание службы заказчика, строительный контроль» включает затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве, расходы на проведение строительного контроля, расходы, связанные с привлечением дольщиков/инвесторов (включая расходы на рекламу и иные расходы, связанные с продажей).

Глава 11: «подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включает затраты, связанные с подготовкой эксплуатационных кадров для строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства;

Глава 12: включает публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной документации, проектные и изыскательские работы, работы по подготовке проектной и рабочей документации, научно-техническое сопровождение инженерных изысканий и работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение экологической экспертизы проектной документации объектов, проведение авторского надзора, проведение экспертизы промышленной безопасности, полевые испытания грунтов сваями, проводимые при инженерных изысканиях для строительства, полевые контрольные испытания свай при строительстве, испытания, производимых для уточнения несущей способности свай, экспертное сопровождение при проведении экспертизы по результатам экспертного сопровождения.

Номенклатура работ и затрат не является исчерпывающей и может быть дополнена затратами, учитывающими специфические особенности строительства и относимыми на капитальные вложения.

Основание: п. 7, 10 ПБУ 2/94, п.14 ПБУ 9/99; п. 2.3, 3.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр; ст. 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.; ст.318, 319 НК РФ; ст.318, 319 НК РФ;

Прямые затраты на строительство, накопленные на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости. Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам (в стоимостном выражении). Расходы, связанные со строительством, признаются в учете путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, поскольку такие расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а также поскольку связь между выручкой по конкретному договору и расходами по нему не может быть определена четко и, следовательно, определяется косвенным путем.

(п. 19 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

Распределение суммы понесенных расходов, связанных со строительством, на признанные расходы и на расходы, формирующие стоимость незавершенного объекта строительства, осуществляется ежемесячно. Базой для распределения расходов служит отношение площадей по заключенным договорам с покупателями с общей полезной (подлежащей продаже) площадью строящегося объекта. Отношение определяется в натуральных показателях (метры квадратные).

Резерв под снижение стоимости НЗП не создается.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Прямые затраты на строительство, накопленные на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости. Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам (в стоимостном выражении). Расходы, связанные со строительством, признаются в учете путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, поскольку такие расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а также поскольку связь между выручкой по конкретному договору и расходами по нему не может быть определена четко и, следовательно, определяется косвенным путем.

(п. 19 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

Распределение суммы понесенных расходов, связанных со строительством, на признанные расходы и на расходы, формирующие стоимость незавершенного объекта строительства, осуществляется ежемесячно. Базой для распределения расходов служит отношение площадей по заключенным договорам с покупателями с общей полезной (подлежащей продаже) площадью строящегося объекта. Отношение определяется в натуральных показателях (метры квадратные).

Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта), до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, осуществляется на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов и статей расходов. В случае, если по итогам I-го этапа (девелопмент) принято решение, что строительство (реализация инвестиционного проекта) нецелесообразно, то расходы подлежат включению в состав убытков: Дт 91.02 Кт 20

Основание: п. 2 ст. 271, п. 1 ст. 272 и ст. 316 НК РФ, Письмо Минфина РФ от 4 февраля 2015 г. N 03-03-06/1/4381

Если в течение строительства не произведено вымежевание земельных участков, то расходы по ним учитываются как отдельный объект, в последующем при вымежевании расходы распределяются между объектами, которые расположены на данных участках пропорционально площади. При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

При строительстве жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода на строительство квартир и машиномест для передачи дольщикам в личных целях, учитывается на счете 19.20 с

последующим списанием в себестоимость на дату подписания акта приема-передачи передаваемого объекта дольщикам.

Дополнительные расходы, которые возникают после передачи части или полностью объектов строительства собственникам, учитываются на счете 20. Сумма дополнительных расходов должна быть предусмотрена сметной стоимостью проекта строительства.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к Генподрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки в порядке, установленном в Договоре. Поступившее возмещение от Генподрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99, п. 10 ПБУ 2/2008)

Расходы на содержание непроданных жилых помещений в доме, в частности оплата коммунальных платежей, платежей на содержание и обслуживание общего имущества и жилого фонда, расходы на обслуживание лифтов, уборку лестниц и околodomовой территории, установленной в ст. ст. 153, 158 ЖК РФ, после передачи построенного жилого дома в собственность Инвестору отражать в составе общехозяйственных расходов как материальные расходы

Основание: пп. 5, 6 п. 1 ст. 254 НК РФ; ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Президиума ВАС от 16.11.2010 N ВАС-4451/10

В целях ведения раздельного учета Расходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности и формирования финансовых результатов, открывать субсчета на счете 90 по субконто;

В целях ведения раздельного учета НДС при исчислении доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета 90.03 по субконто:

(Основание: п. п. 18, 19 ПБУ 2/2008)

Общепроизводственные расходы, накопленные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся на себестоимость объекта строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период по дебету счета 20 «Основное производство».

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов)

Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

(Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008, абз. 2 п. 5.4 Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденных Постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6)

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих общехозяйственных расходов в течение срока действия договора страхования.

(Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 97), Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5)

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

(Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих общехозяйственных расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

Денежные средства

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

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

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

Изменения в учетной политике

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

3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общество имеет достаточность чистых активов по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 в размере 234 775 тыс. руб. и 3 769 тыс. руб. соответственно.

В 2023 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Расшифровки отдельных статей Бухгалтерского баланса:

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Объекты, принятые к учету в качестве нематериальных активов по счету 04 «НМА» по состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2023:

| <i>Нематериальные активы</i> | <i>на 31.12.2023</i> | <i>на 31.12.2022</i> |
|---|----------------------|----------------------|
| Нематериальные активы итого, в т.ч.: | 12 585 408,32 | 1 120 000,00 |
| Гайдбук для проекта жилой застройки 3-ий Обыденский, вл.1 | 240 000,00 | 240 000,00 |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Констант бренд жилой застройки 3-ий Обыденский переулок, вл.1 | 280 000,00 | 280 000,00 |
| Система визуальной идентификации комплекса жилой застройки 3-ий Обыденский переулок, вл.1 | 600 000,00 | 600 000,00 |
| Видеоролик "Окружение Обыденский №1" | 7 456 408,32 | - |
| Видеоролик о проекте "Обыденский №1" для размещения на YouTube-канале | 529 000,00 | - |
| Сайт комплекса жилой застройки с элементами социальной инфраструктуры по адресу: 3-ий Обыденский переулок, вл. 1 | 3 480 000,00 | - |

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

Сумма вложений в нематериальные активы, учитываемые на счете 08.05 «Приобретение нематериальных активов» включается в показатель строки 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса.

Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

| <i>Нематериальные активы</i> | <i>на 31.12.2023</i> | <i>на 31.12.2022</i> |
|--|----------------------|----------------------|
| Нематериальные активы итого, в т.ч.: | 11 741 | 1 964 |
| Гайдбук для проекта жилой застройки 3-ий Обыденский, вл.1 | 204 | 228 |
| Констант бренд жилой застройки 3-ий Обыденский переулок, вл.1 | 238 | 266 |
| Система визуальной идентификации комплекса жилой застройки 3-ий Обыденский переулок, вл.1 | 510 | 570 |
| Видеоролик "Окружение Обыденский №1" | 7 456 | - |
| Видеоролик о проекте "Обыденский №1" для размещения на YouTube-канале | 529 | - |
| Сайт комплекса жилой застройки с элементами социальной инфраструктуры по адресу: 3-ий Обыденский переулок, вл. 1 | 2 803 | 900 |

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 2.1.

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

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

По состоянию на 31.12.2023 г. полностью амортизированные основные средства отсутствуют.

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса Общество отражает права пользования активами, признанные в бухгалтерском учете согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по балансовой

стоимости (разница между сальдо по счетам 01.03 «Арендованное имущество» и 02.03 «Амортизация арендованного имущества»).

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

| <i>Основные средства</i> | <i>на 31.12.2023</i> | <i>на 31.12.2022</i> |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>Всего, в т.ч.:</i> | <i>63 818</i> | <i>71 233</i> |
| <i>Модели, макеты и демонстрационные изделия, в том числе:</i> | <i>4 077</i> | <i>-</i> |
| Архитектурный макет элитного жилого комплекса проекта "Обыденский №1" в сборе (стол, кронштейн) | 4 077 | - |
| <i>Имущество, полученное в аренду и отражаемое в учете арендатора как право пользования активом (ППА), в том числе:</i> | <i>59 741</i> | <i>71 233</i> |
| Земельные участки: г. Москва, 3-й Обыденский пер., вл. 1,2,3,5 с нежилыми зданиями (кад. № 77:01:0001051:1008 площадь 2 342 кв. м.; кад. № 77:01:0001051:97 площадь 81 кв. м.) | 58 953 | 70 183 |
| Офисное помещение 13,1 кв. м.: г. Москва, Кадашевская набережная д. 6/1/2 стр. 1 эт. 5 комн. Б, пом. II комн. 7 | 788 | 1 050 |

6. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

| <i>Отложенные налоговые активы</i> | <i>на 31.12.2023</i> | <i>на 31.12.2022</i> |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>Всего, в т.ч.:</i> | <i>97 367</i> | <i>52 349</i> |
| ОНА по незавершенному производству | 12 266 | - |
| ОНА по основным средствам | 44 | 44 |
| ОНА по расходам будущих периодов (проценты к уплате по кредитам, комиссии банка, капитализируемые) | 64 212 | 32 057 |
| ОНА в связи с отражением права пользования активом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» | 16 988 | 20 249 |
| ОНА по расходам будущих периодов (с суммы убытка в налоговом учете, накопленного на конец отчетного периода) | 3 858 | - |

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о финансовых вложениях представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 3.1.

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 4.1.

Затраты, связанные с реализацией проекта по строительству Объекта «Жилой дом с подземным паркингом» по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. 3-й Обыденский, вл. 1 стр. 1,2,5:

- затраты Застройщика на этапе предпроектной подготовки до момента получения разрешения на строительство (в т.ч.; на проектно-изыскательские, геодезические работы и т.п., изготовление исходно-разрешительной и проектной документации, которая необходима для получения разрешения на строительство);
- строительно-монтажные работы
- расходы на аренду земельных участков с кадастровыми номерами ЗУ 77:01:0001051:1008, 77:01:0001051:97 под строительство объекта;
- административно-хозяйственные расходы, связанные с управлением застройщика;
- затраты на услуги технического заказчика

- расходы по процентам по целевым кредитам (займам), предусмотренные кредитным договором (договором займа) иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита (займа);
- агентское вознаграждение за привлечение покупателей и заказчиков, за продажу объектов недвижимости;
- расходы на услуги банков;
- расходы на оплату услуг по организации реализации проекта строительства;
- прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, отражаются по строке 1210 «Запасы».

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

| <i>Запасы</i> | <i>на 31.12.2023</i> | <i>на 31.12.2022</i> |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Запасы, в т.ч.:</i> | 823 288 | 182 793 |
| Затраты застройщика, связанные с реализацией проекта по строительству Объекта «Жилой дом с подземным паркингом» по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. 3-й Обыденский, вл. 1 стр. 1,2,5 | 648 233 | 25 879 |
| Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость строительства объекта | 175 055 | 156 914 |

По состоянию на 31.12.2023 Обществом проведен тест запасов на предмет обесценения. По запасам (затратам застройщика) признаков обесценения не выявлено, соответственно, резерв под обесценение не создавался.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 5.1.

По состоянию на 31.12.2023 Обществом проведен тест дебиторской задолженности на предмет обесценения. Сомнительной задолженности не выявлено и резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

| Вид денежных средств | на 31.12.2023 г. | на 31.12.2022 г. |
|---|------------------|------------------|
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках | 1 318 | 3 055 |
| Итого денежные средства: | 1 318 | 3 055 |

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, и средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Расшифровка строк баланса

1190 «Прочие внеоборотные активы»
1260 «Прочие оборотные активы»
предоставлена в таблице ниже:

| Виды активов | 2023 год | | 2022 год | |
|--------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | Внеоборотные | Оборотные | Внеоборотные | Оборотные |
| Расходы будущих периодов | - | 1 745 | - | 31 |
| Итого | - | 1 745 | - | 31 |

12. КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г. полностью оплачен и составляет 100 000 руб.
В 2023 г. дивиденды не объявлялись.

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен в таблице:

тыс. руб.

| Виды заемных средств | 2023 | | 2022 | |
|----------------------|---|--|---|--|
| | Краткосрочные по стр. 1510 бухгалтерского баланса | Долгосрочные по стр. 1410 бухгалтерского баланса | Краткосрочные по стр. 1510 бухгалтерского баланса | Долгосрочные по стр. 1410 бухгалтерского баланса |
| Кредиты банков | - | 2 941 336 | 2 000 000 | |
| Займы | - | 308 357 | | 227 995 |
| Итого | - | 3 249 693 | 2 000 000 | 227 995 |

Сроки погашения и процентные ставки по заемным средствам:

тыс. руб.

| Кредитор/Договор | Сумма основного долга, тыс. руб. | Сумма задолженности по процентам, тыс. руб. | Ставка | Срок погашения |
|--|----------------------------------|---|---|--------------------------|
| ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" Кредитный Договор № 0283/23 от 24.05.23 | 2 914 528 | 26 809 | В зависимости от соотношения суммы привлеченных денежных средств от участников долевого строительства, по договорам заключенным в отношении объектов недвижимости, находящихся на счетах эскроу | не позднее 24.11.2028 г. |
| ООО «Смайнкс Управление Активами» Договор займа б/н от 18.03.2021 | 307 708 | 649 | 7 % | Не позднее 30.06.2021 г. |

Информация о заемных средствах представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 5.3.

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств Общества представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 7. В составе оценочных обязательств отражены суммы резервов на оплату отпусков.

Все оценочные обязательства на 31.12.2023г. являются краткосрочными.

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 5.3.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2023 г. у Общества нет.

16. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по аренде, учитываемое в соответствии с ФСБУ 25/2018, отражаются по приведенной стоимости, определяемой как остаток на субсчете 76.07.1 «Арендные обязательства» за вычетом остатка на субсчете 76.07.5 «Проценты по аренде» и остатка на субсчете 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам».

Расшифровки отдельных статей Отчета о финансовых результатах (ОФР)

17. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли доходы и расходы, представленные в таблице:

| Наименование показателя | 2023 г. | 2022 г. |
|--|---------|---------|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС) | 630 565 | 9 644 |
| Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | 336 660 | 199 |
| Валовая прибыль (убыток) | 293 905 | 9 445 |
| Коммерческие расходы | - | - |
| Управленческие расходы | 43 | 22 |
| Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг | 293 862 | 9 423 |
| Проценты к получению | - | - |
| Проценты к уплате | 5 196 | 5 708 |
| Прочие доходы | 1 523 | 549 |
| В том числе: | | |
| Проценты по размещенным денежным средствам | 1 523 | 49 |
| Безвозмездный вексель | - | 500 |
| Прочие расходы | 1 183 | 80 |
| В том числе: | | |
| Безвозмездный вексель | 500 | - |
| Прибыль (убыток) до налогообложения по стр. 2300 ОФР | 289 006 | 4 184 |

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль по строке 2410 ОФР:

Показатели, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем пр (убытка) до налогообложения в соответствии с ПБУ 18/02 - условный расход (доход), ставка по налогу на пр

временные разницы, постоянные налоговые расходы (доходы) представлены в таблице, тыс. руб.:

| Информация по налогу на прибыль | За 2023 год | За 2022 год |
|--|-------------|-------------|
| Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету | 289 006 | 4 184 |
| Ставка налога на прибыль | 20% | 20% |
| Сумма условного расхода по налогу на прибыль | (57 801) | (837) |
| Постоянные разницы отчетного периода | (199) | 465 |
| Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего: | 58 000 | 371 |
| Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» | - | - |

19. ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистая прибыль отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет 231 006 тыс. руб., чистая прибыль за 2022 год составляет 3 447 тыс. руб.

20. ИНФОРМАЦИЯ О КОРРЕКТИРОВКЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 Г. В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 Г.

Обществом ретроспективно пересчитаны показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г. Корректировка показателей проведена с учетом требований о сопоставимости сравнительных показателей (п. 10 ПБУ4/99, п. 15 ПБУ1/2008).
Приведенные корректировки представлены в таблице:

| Бухгалтерский баланс | | | | |
|---|-------------------------|---------------------|---------------|--|
| Наименование показателя | Данные на 31.12.2022 г. | | | Комментарий |
| | До корректировки | После корректировки | Корректировка | |
| АКТИВ | | | | |
| Запасы строка 1230 | 1 105 | 2 039 250 | 2 038 145 | Корректировка показателя (увеличение) в связи с включением в состав запасов авансов, направленных на строительство |
| Прочие оборотные активы строка 1260 | 2 038 176 | 31 | (2 038 145) | Корректировка показателя (уменьшение) в связи с исключением из состава прочих оборотных активов запасов авансов, направленных на строительство |
| ПАССИВ | | | | |
| Прочие обязательства (долгосрочные) строка 1450 | 82 788 | 80 883 | (1 904) | Обязательства по аренде разделены на краткосрочные и долгосрочные |
| Итого по разделу IV Долгосрочные обязательства | 363 434 | 361 529 | (1 904) | |
| Прочие обязательства | - | 1 904 | 1 904 | Обязательства по аренде разделены на краткосрочные и долгосрочные |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|-------|--------------|
| (краткосрочные) строка 1550 | | | | долгосрочные |
| Итого по разделу V Краткосрочные обязательства | 2 021 739 | 2 023 643 | 1 904 | |

| Отчет о движении денежных средств | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|
| Наименование показателя | Данные на 31.12.2022 г. | | | Комментарий |
| | До корректировки | После корректировки | Корректировка | |
| Денежные потоки от текущих операций | | | | |
| Поступления заложенный депозит строка 4114 | - | 26 005 | 26 005 | Корректировка показателя |
| Платежи – всего строка 4120 | (81 515) | (2 220 612) | (2 139 097) | Корректировка показателя |
| в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги строка 4121 | (17 819) | (2 156 916) | (2 139 097) | Корректировка показателя |
| в том числе: комиссия банка строка 4125 | - | 10 690 | 10 690 | Корректировка показателя |
| в том числе: прочие платежи строка 4129 | 10 690 | - | (10 690) | Корректировка показателя |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций строка 4100 | (45 866) | (2 184 963) | (2 139 097) | |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | | |
| Платежи – всего – строка 4220 | (2 152 691) | (2 020) | 2 150 671 | Корректировка показателя |
| в том числе с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией подготовкой использованию строка 4221 | (2 001 302) | (2 020) | 1 999 282 | Корректировка показателя |
| прочие платежи строка 4229 | (151 389) | - | 151 389 | Корректировка показателя |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных | (2 152 642) | 1 971 | 2 154 613 | |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|----------|--------------------------|
| операций строка 4200 | | | | |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | | |
| Платежи – всего – строка 4320 | - | (11 574) | (11 574) | Корректировка показателя |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций строка 4300 | 2 201 495 | 2 189 921 | (11 574) | Корректировка показателя |

21. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2023 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулупов А.В.

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

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Организационно- правовая форма | Гражданство | Основание (основания), по которому лицо входит в группу лиц |
|-------|--|-----------------------------------|--|---|
| 1 | Макаришин Евгений Иванович | | РФ | Генеральный директор Общества, лицо осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа |
| 2 | Тулупов Алексей Викторович | | РФ | контроль 100 % акций |
| 3 | ООО «Смайнэкс Управление Активами», ИНН 7709463989 | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества приведен в Приложении № 1 к настоящему Пояснениям

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, незавершенными на 31.12.2023, представлены в таблице:

| Показатель | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Дебиторская задолженность | 24 434 | 1 000 |
| - дочерние общества | | |
| Кредиторская задолженность | 11 833 | 94 |
| -основные хозяйственные общества | 11 833 | 94 |
| -прочие стороны | | |
| - дочерние общества | | |
| Задолженность по кредитам и займам, в т.ч. по процентам начисленным | 308 357 | 220 485 |
| -основные хозяйственные общества | 308 357 | 220 485 |
| -прочие стороны | | |

тыс. руб.

| Показатель | 2023 | 2022 |
|---|-----------|----------|
| - дочерние общества | | |
| Задолженность по вознаграждениям | 24 | 0 |
| -основной управленческий персонал | 24 | 0 |

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице:

тыс. руб.

| Виды и объем операций в течение года | 2023 | 2022 |
|--|----------------|--------------|
| Продажа товаров, работ, услуг, без НДС | 0 | 0 |
| Приобретение товаров, работ, услуг, без НДС | | |
| -основные хозяйственные общества | 864 842 | 1 615 |
| - дочерние общества | | |
| - прочие стороны | | |
| Вклады в уставные (складочные) капиталы | 0 | 0 |
| - дочерние общества | | |
| Вклады в имущество дочернего общества (без увеличения уставного капитала) | 0 | 0 |
| - дочерние общества | | |
| Проценты по займам, выданным связанным сторонам | 0 | 0 |
| - дочерние общества | | |
| Проценты по кредитам и займам, полученным от связанных сторон | 20 586 | 7 215 |
| - прочие стороны | | |
| Поступление денежных средств по текущей деятельности, без НДС | 0 | 0 |
| -основные хозяйственные общества | | |
| -дочерние общества | | |
| - прочие стороны | | |
| Выбытие денежных средств по текущей деятельности, без НДС | 718 785 | 929 |
| -основные хозяйственные общества | 718 785 | 929 |
| -дочерние общества | | |
| Поступление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС | 0 | 0 |
| -основные хозяйственные общества | | |
| - прочие связанные стороны | | |
| - дочерние общества | | |
| Выбытие денежных средств по финансовой деятельности, без НДС | 0 | 0 |
| -основные хозяйственные общества | | |
| - прочие связанные стороны | | |
| Выбытие денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС | 0 | 0 |
| -дочерние общества | | |
| Поступление денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС | 0 | 0 |

| Виды и объем операций в течение года | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------|
| -дочерние общества | | |

Краткосрочное вознаграждение основного управленческого персонала, включая заработную плату за 2023 год составило 14 789 тыс. рублей, (за 2022 год составило 0 рублей). Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

Вознаграждение основного управленческого персонала оговорено условиями трудовых контрактов. В соответствии с российским законодательством Общество перечисляло взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, исчисленные Обществом исходя из величины выплат и иных вознаграждений работникам, включая основной управленческий персонал.

22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 года не создавался.

Информация о наличии обеспечений, выданных третьим лицам, представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 8.

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31.12.2023 г у Общества нет.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта на 31 декабря 2023 г., Общество не располагает.

23. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

После отчетной даты не происходило событий, способных оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2023 год и принятие решений пользователями отчетности.

24. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

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

Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью. Осуществляется управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

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

В связи с тем, что на 31 декабря 2023 г. активы и обязательства Общества, выраженные в иностранной валюте или условных единицах, отсутствуют, валютный риск отсутствует.

Общество оценивает риск возможного колебания будущих потоков денежных средств из-за изменения рыночных цен как находящийся на допустимом уровне.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков

поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

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

Генеральный директор



Макаришин Евгений Иванович

«25» февраля 2024г.

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества

| Раздел I. Перечень юридических лиц | | | | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--|------------|---------------|--|
| № п/п | Наименование | Организационно-правовая форма | Юридический адрес | ИНН | ОГРН | Код основания по которому лицо входит в группу лиц |
| 1 | «Артмеханик» | ООО | 111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, пер. Слободской, дом № 6, строение 1 | 7705383732 | 1037707038456 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 2 | «ВИП-Центр» | АО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7705016370 | 1037739485970 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 3 | «КРИОН» | АО | 117403, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Западное, ул. Подольских Курсантов, д. 34 | 7726062296 | 1027739809107 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 4 | "Раушская" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7703671118 | 1087746857098 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 5 | «Специализированный застройщик АКТИВСтрой» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708388993 | 1207700364684 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 6 | "Специализированный застройщик "Врубеля 4" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708409763 | 1227700617451 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 7 | «Специализированный застройщик Альфа-Строй» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397395 | 1217700335049 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 8 | "Специализированный застройщик ВИП-Строй" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708380017 | 1207700200014 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 9 | «Специализированный застройщик Сергея Макеева» | АО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/3 | 7703216430 | 1027739381141 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|--|-----|--|------------|---------------|--|
| 10 | «Специализированный застройщик Врубеля» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708373027 | 1207700052120 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 11 | «Специализированный застройщик Гамма» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397613 | 1217700354706 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 12 | "Специализированный застройщик Смайнэкс Вест Гарден" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397758 | 1217700367004 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 13 | «Специализированный застройщик Дельта-Строй» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397740 | 1217700366971 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 14 | «Специализированный застройщик Дельта» | ООО | 111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, пер. Слободской, дом № 6, строение 1 | 7708397606 | 1217700354695 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 15 | "Специализированный застройщик Ильинка" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397250 | 1217700326612 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 16 | «Специализированный застройщик Ильинка 3/8» | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 3/1 | 7708352901 | 1197746385341 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 17 | "СЗ "Чистые пруды" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 2/6 | 9709054651 | 1197746580415 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 18 | «Стройэкспо на Фрунзенской» | ООО | 119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30 | 7704873170 | 5147746016831 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 19 | "Территориальная дирекция "Нежинская" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 5032085888 | 1035006456627 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 20 | "Территориальная дирекция "Русаковская" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7703647676 | 1077761883210 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|--|-----|--|------------|---------------|--|
| 21 | "Управление капитального строительства "ИНТЕКО" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7705609387 | 1047796531848 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 22 | "Минские Холмы" | ООО | 123056, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, 2-я Брестская ул., д. 29А, эт/пом/ком 3/II/6 | 7708306609 | 5167746441946 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 23 | "ИнвестПроектХолдинг" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 7709462872 | 1157746618633 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 24 | "Смайнкэ Инжиниринг" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 9706005173 | 1207700089057 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 25 | "Смайнкэ Управление Активами" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 7709463989 | 1157746675965 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 26 | "Смайнкэс" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 7705764030 | 1067759729311 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 27 | "Сущевский Вал" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 7709481794 | 1167746053342 | Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лиц |
| 28 | "Специализированный застройщик Академика Королева" | ООО | г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6 | 9709035730 | 1187746782002 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 29 | "Специализированный застройщик "Слободской" | ООО | 111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение 1, комната 1 | 9717085011 | 1197746490897 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 30 | "Специализированный застройщик "Второй" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9706003031 | 1197746610082 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 31 | "Брикстон" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 7705535022 | 1137746210579 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|---|-----|--|------------|---------------|--|
| 32 | "Смайнкэ Констракши" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 7709492531 | 1167746468801 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 33 | "Смайнкэ Инвестиции" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9715345313 | 1197746296880 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 34 | "Специализированный застройщик "Толмачевский" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9715345190 | 1197746294350 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 35 | «Служба Комфорта Смайнэкс» | ООО | 109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2 | 9721070240 | 1187746864975 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 36 | «Смайнкэ Лэндмарк Менеджмент» | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение 1, комната 26 | 7709453532 | 1157746270439 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 37 | Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский" | ООО | 115230, Москва г, Хлебзаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14 | 9724011275 | 1207700154364 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 38 | Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский" | ЗАО | 115230, Москва г, Хлебзаводский проезд, дом № 7 | 7724766868 | 1107746913845 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 39 | «Дедовский хлеб» | ЗАО | 143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4 | 5017000350 | 1025001823054 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 40 | «Коломенское поле» | ООО | 142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1 | 5017118338 | 1185053040380 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 41 | Торговый дом "Коломенский" | ООО | 115230, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Нагатинно-Садовники, Каширское ш, дом № 3, корпус 2, строение 2 | 9721071156 | 1187746912528 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |
| 42 | «Служба Комфорта Парка Мира» | ООО | 129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3 | 9717091350 | 1207700149403 | Лицо принадлежит той же групп лиц, к которо принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|---|-----|---|------------|---------------|--|
| 43 | «Джаз. Служба комфорта Смайнэкс» | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9706008343 | 1207700323038 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 44 | «Хлебозавод Балашихи» | ООО | 143912, Московская область, г. Балашиха, ул. Пригородная, д. 11Б, литер Н, этаж 2, комната 28 | 5017124518 | 1205000100392 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 45 | «Новослободская» | ООО | 127055, Москва г, Сущёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5 | 7707351768 | 1157746876264 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 46 | «Форвард» | ООО | 123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12 | 9706005913 | 1207700164264 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 47 | "Специализированный застройщик "Смайнэкс Тининский Бульвар" | ООО | 123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12 | 7703430017 | 1177746674203 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 48 | "Специализированный застройщик Альфа" | ООО | 119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4 | 7708397268 | 1217700326634 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 49 | «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс» | ООО | 109428, Россия, Москва г., муниципальный округ Рязанский вн. тер.г., Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, комната 38 | 9721120212 | 1217700095227 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 50 | «Чистые пруды девелопмент» | ООО | 105120, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн.г.тур.г., Наставнический пер., д. 17, стр. 1, помещение. 1, ком. 42 | 9709073573 | 1217700368071 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 51 | "Базальт" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 7705739315 | 1067746756989 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 52 | «Специализированный застройщик "Третий"» | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9706019881 | 1217700550099 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 53 | «Хлебный дом» | ООО | 196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А | 7810356819 | 1157847198926 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|--|-----|---|------------|---------------|--|
| 54 | «Коломенский Торговый Дом» | ООО | 142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2 | 5074075867 | 1225000065245 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 55 | «Волжский Пекарь» | АО | 170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5 | 6900000501 | 1026900516653 | Лицо принадлежит той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 50 | «Чистые пруды девелопмент» | ООО | 105120, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн.г.тур.г., Наставнический пер., д. 17, стр. 1, помещение. 1, ком. 42 | 9709073573 | 1217700368071 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 51 | "Базальт" | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 7705739315 | 1067746756989 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 52 | «Специализированный застройщик "Третий"» | ООО | 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6 | 9706019881 | 1217700550099 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 53 | «Хлебный дом» | ООО | 196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А | 7810356819 | 1157847198926 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 54 | «Коломенский Торговый Дом» | ООО | 142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2 | 5074075867 | 1225000065245 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 55 | «Волжский Пекарь» | АО | 170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5 | 6900000501 | 1026900516653 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 56 | "Специализированный застройщик "Четвертый" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6 | 9706030035 | 1237700023626 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 57 | "Некстейдж" | ООО | 115088, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул, дом № 4, корпус 20 | 9723155210 | 1227700321452 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|---|-----|--|------------|---------------|--|
| 58 | "Смайнкс Премиум Сервис" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 4/1 | 9706030652 | 1237700097898 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 59 | "Квартал Смайнкс" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6 | 9706031470 | 1237700180310 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 60 | "Бизнес-Парк "Рублево" | ООО | 123104, г. Москва, Большой Палашёвский переулок, д. 11, стр. 1 | 5032183437 | 1085032001890 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 61 | "Вавилова 13А" | АО | 105066, г. Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, помещение 4Н | 7736338056 | 1217700562144 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 62 | "Таксомоторный Парк-12" | ООО | 105066, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, Нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 9, помещ. 4Н | 7736315370 | 1187746205240 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 63 | "Группа компаний "Дарница" | ООО | 195067, Санкт-Петербург г, Маршала Тухачевского ул, дом № 24, литера А, помещение 2-Н, офис 127 | 7806458984 | 1117847306807 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 64 | "Специализированный застройщик Онест" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6 | 9706035770 | 1237700596858 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 65 | "Садовая-Спаская" | ООО | 107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, дом № 28 | 7708423550 | 1237700608397 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 66 | "Специализированный застройщик Вест Гарден" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6 | 9706035788 | 1237700596869 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|---|-----|---|------------|---------------|--|
| 67 | "Специализированный застройщик Пятый" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1 | 9706036460 | 1237700646732 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 68 | "Специализированный застройщик Шестой" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1 | 9706036453 | 1237700646600 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 69 | "Специализированный застройщик Седьмой" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1 | 9706036485 | 1237700646754 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 70 | "Специализированный застройщик Восьмой" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1 | 9706036502 | 1237700646842 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 71 | "Специализированный застройщик Девятый" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1 | 9706036478 | 1237700646743 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 72 | "Мирион" | ООО | 111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, Золоторожский вал, д. 22, помещение 8/5 | 9722027216 | 1227700489235 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 73 | "ХлебИнвест" | ООО | 142181, Московская обл., Подольск г.о., г. Подольск, д. Коледино,тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1 | 5074084332 | 1235000127064 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 74 | "НОВАЯ ЗАРЯ" | ЗАО | 115162, г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 23 | 7725008994 | 1027700553297 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 75 | "Альфа Инвест" | ООО | 115162, г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 23, стр. 9, П ком. 5 | 7716529207 | 1057747496817 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 76 | "СЗ Квант" | ООО | 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6 | 9706038845 | 1237700800556 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | | |
|----|---------------|----|--|------------|---------------|--|
| 77 | "Скиф инвест" | АО | 105066, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Басманный, нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 9, помещ. 56/3 | 7720886603 | 1237700056274 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
|----|---------------|----|--|------------|---------------|--|

Раздел 2. Перечень физических лиц

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | | Гражданство | Код основания, по которому лицо входит в группу лиц | | |
|----------|-----------------------------------|--|-------------|---|--|--|
| 1 | Тулупов Алексей Викторович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 2 | Комков Дмитрий Андреевич | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 3 | Полетика Андрей Константинович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 4 | Черныш Иван Владимирович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 5 | Шиллер Валерия Ильинична | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 6 | Колганова Елена Владимировна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 7 | Брызгалов Кирилл Александрович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 8 | Кириченко Николай Павлович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 9 | Демиралай Селим Оздин | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой | | |

| | | | | | | |
|----|------------------------------------|--|----|---|--|--|
| | | | | принадлежит Общество | | |
| 10 | Каляева Екатерина Александровна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 11 | Козлов Дмитрий Владимирович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 12 | Стасюк Андрей Анатолевич | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 13 | Макаришин Евгений Иванович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 14 | Куркачева Маргарита Геннадьевна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 15 | Яковлева Татьяна Борисовна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 16 | Карташов Владислав Михайлович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 17 | Коржавин Александр Геннадьевич | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 18 | Кустова Ольга Ивановна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 19 | Штрацбург Сергей Викторович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 20 | Ермаков Алексей Викторович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой | | |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|----|---|--|--|
| | | | | принадлежит Общество | | |
| 21 | Мохначёв Андрей Сергеевич | | РФ | Лицо является единоличным исполнительным органом Общества. | | |
| 22 | Санина Светлана Сергеевна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 23 | Евдокимов Никита Вячеславович | | РФ | Лицо является единоличным исполнительным органом Общества. | | |
| 24 | Шистеров Александр Сергеевич | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 25 | Лагуновская Инара Вячеславовна | | РФ | Лицо является единоличным исполнительным органом Общества. | | |
| 26 | Борисов Фёдор Павлович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 27 | Сертаков Олег Олегович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 28 | Статкевич Игорь Олегович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 29 | Бабий Владимир Анатольевич | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 30 | Миронов Дмитрий Викторович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 31 | Мосунов Алексей Александрович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------|--|----|--|--|--|
| 32 | Грошков Григорий Петрович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 33 | Юрченко Игорь Петрович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 34 | Черсунова Ольга Алексеевна | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |
| 35 | Ивлев Дмитрий Александрович | | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество | | |