

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 "АКВАМАРЕ УНО"		по ОКПО	41659490
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730253631
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц		по ОКОПФ / ОКФС	12300 23
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 129085, Москва г, Мира пр-кт, д. № 101, стр. 1, пом. 1/4			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО АФ "СИСТЕМА"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	8602216146
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1148602004451

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	4 956	11 126
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	418 971	134 504	145 381
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	123 540	-	-
	Право пользования активом (арендованное имущество)	11502	295 431	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	269 155	115 632	47 481
	Прочие внеоборотные активы	1190	7 549 394	6 263 723	4 493 381
	в том числе:				
	Авансы, выданные под строительство	11901	432 724	2 233 930	2 544 901
	Капитальное строительство	11902	7 116 670	4 029 793	1 948 480
	Итого по разделу I	1100	8 237 520	6 518 815	4 697 369
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 486	2 200	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	3 486	2 200	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 203 197	600 931	197 474
	в том числе:				
	НДС по капитальному строительству	12201	1 131 464	550 417	165 452
	Дебиторская задолженность	1230	13 438 895	7 311 749	4 785 684

	в том числе: Расчеты по поставщикам и подрядчиками	12301	79 251	10 753	10 918
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 606	18 243	8 530
	Расчеты по налогам и сборам	12303	108	89	57
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	32 851	4 718	112 795
	Расчеты с дольщиками	12305	13 323 079	7 277 946	4 653 384
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	653	3 707	5 336
	в том числе: Расчетные счета	12501	653	3 707	5 336
	Прочие оборотные активы	1260	333 274	333 274	59
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	333 274	333 274	59
	Итого по разделу II	1200	14 979 505	8 251 861	4 988 553
	БАЛАНС	1600	23 217 025	14 770 676	9 685 922

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	256 177	256 177	256 177
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	9 695	9 695	9 695
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(881 217)	(526 707)	(215 411)
	Итого по разделу III	1300	(615 345)	(260 835)	50 461
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 274 482	7 048 102	4 226 784
	в том числе:				
	Долгосрочные займы и кредиты	14101	8 928 357	6 872 138	4 195 318
	Проценты по займам и кредитам	14102	346 125	175 964	31 466
	Отложенные налоговые обязательства	1420	98 106	33 009	197
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	307 784	7 277 946	4 653 384
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	14501	117 716	7 277 946	4 653 384
	Обязательство по аренде	14502	190 068	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 680 372	14 359 057	8 880 365
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	832 594	672 454	755 096
	в том числе:				
	Расчеты по поставщиками и подрядчиками	15201	607 143	658 738	749 167
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	15202	224 828	12 785	5 429
	Расчеты по налогам и сборам	15203	623	931	500
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	13 319 404	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	15501	13 205 363	-	-
	Обязательство по аренде	15502	114 041	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 151 998	672 454	755 096
	БАЛАНС	1700	23 217 025	14 770 676	9 685 922

Руководитель

Бабанская Нина Борисовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"	по ОКПО	41659490		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730253631		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	10 178	10 178
	Себестоимость продаж	2120	(243 645)	(197 488)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(233 467)	(187 310)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(17 939)	(1 299)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(251 406)	(188 609)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(170 160)	(144 498)
	Прочие доходы	2340	63	129
	Прочие расходы	2350	(21 434)	(13 657)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(442 937)	(346 635)
	Налог на прибыль	2410	88 427	35 339
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	88 427	35 339
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(354 510)	(311 296)

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	(354 510)	(311 296)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

Отчет об изменении капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		Дата (число, месяц, год)	
		31	12
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	41659490	
		7730253631	
		по ОКПО	
		41.20	
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	ОКВЭД 2	
		12300	
		23	
		по ОКФС / ОКФС	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / юридических лиц	Собственность иностранных / юридических лиц	по ОКЕИ	
		384	
		Единица измерения: в тыс. рублей	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	256 177	-	9 695	-	(215 411)	50 461
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(311 296)	(311 296)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(311 296)	(311 296)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	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	256 177	-	9 695	-	(526 707)	(260 835)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(354 510)	(354 510)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(354 510)	(354 510)
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	256 177	-	9 695	-	(881 217)	(615 345)

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	51 307	(311 296)	(846)	(260 835)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	(846)	-	-	(846)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	50 461	(311 296)	(846)	(261 681)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(215 411)	(311 296)	-	(526 707)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	(846)	-	-	(846)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(216 257)	(311 296)	-	(527 553)
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	(615 345)	(260 836)	50 461



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Собственность иностранных юридических лиц**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
41659490		
7730253631		
41.20		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	25 396	16 140
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 252	2 084
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	19 144	14 056
Платежи - всего	4120	(2 084 670)	(2 694 588)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 785 459)	(2 128 128)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6)	(44)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(299 205)	(566 416)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 059 274)	(2 678 448)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 102 245	2 696 819
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 102 245	2 696 819
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	(46 025)	(20 000)
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	(46 025)	(20 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 056 220	2 676 819
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 054)	(1 629)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 707	5 336
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	653	3 707
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (год, месяц, число) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710003		
2023	12	31
41659490		
7730253631		
41.20		
12300		23
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Бабанская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	4 956	11 126
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	418 971	134 504	145 381
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	269 155	115 632	47 481
Прочие внеоборотные активы	1190	7 549 394	6 263 723	4 493 381
Запасы	1210	3 486	2 200	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 203 197	600 931	197 474
Дебиторская задолженность*	1230	13 438 895	7 311 749	4 785 684
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	653	3 707	5 336
Прочие оборотные активы	1260	333 274	333 274	59
ИТОГО активы	-	23 217 025	14 770 676	9 685 922
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	9 274 482	7 048 102	4 226 784
Отложенные налоговые обязательства	1420	98 106	33 009	197
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	307 784	7 277 946	4 653 384
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	832 594	672 454	755 096
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	13 319 404	-	-
ИТОГО пассивы	-	23 832 370	15 031 511	9 635 461
Стоимость чистых активов	-	(615 345)	(260 836)	50 461

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	13 104	(8 148)	-	-	-	(4 956)	-	-	13 104	13 104	13 104
	5111	за 2022г.	13 104	(1 978)	-	-	-	(6 170)	-	-	13 104	(8 148)	(8 148)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Капитальное строительство ЖК	5241	за 2023г.	4 029 793	3 086 877	-	-	7 116 670
	5251	за 2022г.	1 948 480	2 081 687	-	(374)	4 029 793

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 261 872	1 261 872	1 261 872
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 немортизуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись)
(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____
Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

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

3.1. Платиже и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	2 233 930	-	451 961	-	(2 253 167)	-	-	-	-	432 724	-	
	5521	за 2022г.	2 544 901	-	742 908	-	(1 053 879)	-	-	-	-	2 233 930	-	
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2023г.	2 233 930	-	450 986	-	(2 252 192)	-	-	-	-	432 724	-	
	5523	за 2022г.	2 544 901	-	742 908	-	(1 053 879)	-	-	-	-	2 233 930	-	
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	7 312 157	(408)	6 409 395	-	(282 313)	-	-	-	-	13 439 239	(344)	
	5530	за 2022г.	4 786 031	(347)	2 801 288	(111)	(275 162)	-	(50)	-	-	7 312 157	(408)	
	5511	за 2023г.	18 243	-	12 214	-	(26 851)	-	-	-	-	3 606	-	
	5531	за 2022г.	8 530	-	12 214	-	(2 501)	-	-	-	-	18 243	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	11 161	(408)	152 067	-	(83 633)	-	-	-	-	79 595	(344)	
	5532	за 2022г.	11 265	(347)	87 582	(111)	(87 686)	-	(50)	-	-	11 161	(408)	
	5513	за 2023г.	7 282 664	-	6 244 259	-	(170 993)	-	-	-	-	13 355 930	-	
	5533	за 2022г.	4 766 179	-	2 701 460	-	(184 975)	-	-	-	-	7 282 664	-	
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	89	-	855	-	(836)	-	-	-	X	108	-	
	5534	за 2022г.	57	-	32	-	-	-	-	-	X	89	-	
	5500	за 2023г.	9 546 087	(408)	6 861 356	-	(2 535 480)	-	X	-	-	13 871 963	(344)	
	5520	за 2022г.	7 330 932	(347)	3 544 196	(111)	(1 329 041)	-	(50)	X	-	9 546 087	(408)	

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 кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	7 048 102	2 102 245	170 160	(46 025)	-	-	-	9 274 482
	5571	за 2022г.	4 226 784	2 696 819	144 499	(20 000)	-	-	-	7 048 102
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	6 986 861	2 085 245	170 160	-	-	-	-	9 222 266
	5572	за 2022г.	4 175 043	2 667 319	144 499	-	-	-	-	6 986 861
займы	5553	за 2023г.	61 241	37 000	-	(46 025)	-	-	-	52 216
	5573	за 2022г.	51 741	29 500	-	(20 000)	-	-	-	61 241
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	672 454	4 178 403	-	(4 018 263)	-	-	-	832 594
	5580	за 2022г.	755	96 803	-	(179 445)	-	-	-	672 454
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	658 738	3 942 218	-	(3 993 813)	-	-	-	607 143
	5581	за 2022г.	749 167	87 103	-	(177 532)	-	-	-	658 738
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	931	8 016	-	(8 324)	-	-	-	623
	5583	за 2022г.	500	931	-	(500)	-	-	-	931
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	12 785	228 169	-	(16 126)	-	-	-	224 828
	5586	за 2022г.	5 429	8 769	-	(1 413)	-	-	-	12 785
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023г.	7 720 556	6 280 648	170 160	(4 064 288)	-	X	-	10 107 076
	5570	за 2022г.	4 227 539	2 793 622	144 499	(199 445)	-	X	-	7 720 556

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	531	292
Расходы на оплату труда	5620	7	37
Отчисления на социальные нужды	5630	2	12
Амортизация	5640	15 921	17 420
Прочие затраты	5650	245 123	181 026
Итого по элементам	5660	261 584	198 787
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	261 584	198 787

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 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	-	-	-	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
АО "Альфа-Банк"	5801	3 179	-	-
БАНК ВТБ (ПАО)	5802	14 403	14 403	-
ПАО "Московский Кредитный Банк"	5803	863 729	-	-
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	5804	-	2 526 628	2 672 327
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
Средства должников на счетах эскроу	5811	13 004 999	7 049 732	4 429 897



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"		по ОКПО	41659490	
Организация	"АКВАМАРЕ УНО"			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730253631	
Вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	41.20	
Организационно-правовая форма		по ОКОПФ/ОКФС	12300	23
Общества с ограниченной ответственностью	Собственность иностранных юридических лиц			
Местонахождение (адрес)				
129085, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, пр-кт Мира, д. 101, стр. 1, помещ. 1/4				

1. Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" (далее – Общество) зарегистрировано ИФНС № 17 по г. Москве. Свидетельство о государственной регистрации от 13 декабря 2023 года за ОГРН 1197746584177

Юридический адрес: 129085, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, пр-кт Мира, д. 101, стр. 1, помещ. ¼

Численность работающих на отчетную дату 0 человек (на начало периода 1 человек).

Уставный капитал Общества на отчетную дату составляет 256 177 тыс. руб. На дату подписания отчетности решения об изменении уставного капитала не принимались.

Учредителем ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" является Аквамаре Уно Лтд (Aquamare Uno Ltd).

Филиалов и представительств Общество не имеет.

Все показатели бухгалтерской отчетности и настоящих пояснений представлены в тысячах рублей.

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Генеральным директором ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" является Поташников Евгений Михайлович.

Бухгалтерское сопровождение осуществляет ООО «Резиденс Сервис» на основании Договора возмездного оказания услуг № 062АКУ-20 от 26.10.2020.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена по формам, утвержденным к применению приказом №66н Министерства финансов РФ. Агрегированные статьи бухгалтерского баланса сформированы с учетом и в порядке, определенном Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ, на основании Учетной политики Общества, утвержденной Приказом №1-УП от 11.11.2022г.

Под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

К способам ведения бухгалтерского учета относятся способы группировки и оценки фактов хозяйственной деятельности, погашения стоимости активов, организации документооборота, инвентаризации, применения счетов бухгалтерского учета, организации регистров бухгалтерского учета, обработки информации.

Общество работает и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности общества, утвержденном Приказом Мф РФ от 31 октября 2000 года № 94, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получить отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года.

3. Пояснения к строкам отчетности

3.1. Нематериальные активы (строка 1110)

Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2008 «Учет нематериальных активов».

Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом. В бухгалтерском балансе используемые нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования (переоценка нематериальных активов не производится).

На балансе организации по состоянию на 31.12.2023 г. числится нематериальных активов на сумму 0 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 4 956 тыс. руб.

Состав нематериальных активов на 31.12.2023 (тыс. руб.):

	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Нематериальные активы	4 956	4 956	0
3D-модель ЖК	186	186	0
Веб сайт	218	218	0
Виртуальный тур Afi Park	1 404	1 404	0
Рекламный ролик	2 977	2 977	0
Рекламный ролик (3мин)	43	43	0
Рекламный ролик презентация ЖК	128	128	0
Итого	4 956	4 956	0

3.2 Основные средства (строка 1150)

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Основные средства не более 100 000 рублей учитываются в составе товарно-материальных ценностей.

Оценка объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам,

предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценку основных средств Общество не производит.

В целях налогообложения прибыли Общество не использует амортизационную премию в соответствии с п.9 ст.258 НК РФ по затратам на капитальные вложения в основные средства.

На балансе организации по состоянию на 31.12.2023 г. числится основных средств на сумму 134 504 тыс. руб/

Расшифровка строки «Основные средства в организации» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

Основные средства	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Здания	156 151	33 991	122 160
Офисное оборудование	275	171	104
Другие виды основных средств	6 842	5 566	1 276
Итого	163 268	39 728	123 540

В строку баланса 1150 «Основные средства» отражено Право пользования активом (арендованного имущества) в размере 295 431 тыс.руб.

3.3. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

3.3.1 Долгосрочная дебиторская задолженность

В составе внеоборотных активов отражены суммы долгосрочной дебиторской задолженности по строке 11 901, а именно авансы, выплаченные подрядчикам (поставщикам) по договорам, связанным со строительством Жилого Комплекса. Сумма долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2023 г. – 432 724 тыс. руб.

3.3.2 Незавершенное строительство

В составе внеоборотных активов по строке 11 902 отражены суммы капитальных затрат на строительство Жилого Комплекса. По состоянию на 31.12.2023 г. сумма капитальных затрат составила 7 116 670 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 4 029 793 тыс. руб.

Расшифровка строки «Незавершенное строительство» на 31.12.2023 г. (тыс. руб.)

Номенклатурные группы	Балансовая стоимость
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Бытовая канализация	10 000
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Водоснабжение	10 000
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Электроснабжение	2 512
III. Старокалужское шоссе Детский сад	2 760
III. Старокалужское шоссе Корпус 2 Наземная часть	15 792
III. Старокалужское шоссе Наружные сети Общие затраты	695
III. Старокалужское шоссе Общие затраты	7 069 010

III. Старокалужское шоссе Офис продаж	5 901
Итого	7 116 670

3.4. Запасы (строка 1210)

Учет Запасов производится в соответствии с Приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180Н «Запасы» ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с учетом затрат по заготовке и доставке запасов до места их использования, включая расходы по страхованию. Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету по фактическим затратам.

В качестве МПЗ учитываются малоценные основные средства, стоимость которых не превышает 100 000 руб.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Запасы, переданные покупателю под залог, учитываются в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

Выбытие запасов производится методом ФИФО.

Обществом в 2023 г. Резерв под снижение стоимости МПЗ - не создавался.

В составе запасов суммы материалов, находящихся в собственности организации. На 31.12.2023 балансовая стоимость материалов составляет 3 486 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 2 200 тыс. руб.

3.5. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе представляется за минусом созданного резерва. Данные о движении раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде.

Резерв по сомнительным долгам создается по дебиторской задолженности.

Исключение составляет:

-Задолженность, обеспеченная гарантиями и поручительствами (учет обеспечений ведется за балансом на счете 008);

-Задолженности связанных сторон (аффилированные лица по ПБУ 11/2008).

-Задолженность, погашенная до даты подписания финансовой (бухгалтерской) отчетности (факт погашения не позволяет признать такую задолженность сомнительной);

-Задолженности контрагента, перед которым имеется кредиторская задолженность в сопоставимой сумме;

-Задолженность контрагента, если такая задолженность контролируется организацией и не погашается либо в результате намерения сторон совершить сделку, которая приведет к возникновению встречных обязательств, либо по иным аналогичным зависящим от организации причинам.

Величина резерва определяется ежегодно отдельно по каждому сомнительному долгу. Если сторонами в дополнение к условиям договора совершены юридические действия, определенно свидетельствующие о достижении договоренности об отсрочке платежа (получено и акцептовано гарантийное письмо с указанием более поздней даты оплаты, например), течение срока начинается с новой согласованной даты.

Наличие и движение долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	653	3 707
Итого	653	3 707

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2023 год весь налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщикам и полученный от покупателей, исключен из денежных потоков, и представлен в составе потоков от текущих операций свернуто.

3.7. Чистые активы (строка 3600)

Величина чистых активов на отчетную дату составляет – (615 345) тыс. руб. Уменьшение стоимости чистых активов составило 354 510 тыс. руб. (величина чистых активов на 31.12.2022 г. составляла 260 835 тыс. руб.)

Основным видом деятельности Общества является Строительство жилых и нежилых зданий. ООО «Специализированный застройщик «Акваре Уно» получил разрешение на строительство № 77-171000-01926-2020 от 30.11.2020 г. Многофункционального жилого комплекса по адресу: ш. Старокалужское, пересечение с ул. Академика Челомея. Окончание строительства предполагается в 2023 году, строительство осуществляться подрядным способом за счет кредитных средств. Оплата договоров участия в долевом строительстве осуществляется с использованием счетов эскроу. Общество получит денежные средства дольщиков только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, до момента получения разрешения на ввод у Общества будут возникать убытки от финансово-хозяйственной деятельности по причине отсутствия факта получения дохода.

При подготовке настоящей финансовой (бухгалтерской) отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в

течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и далее и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

3.8. Заемные средства (строка 1410)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н

В соответствии с учетной политикой проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) начисляются равномерно (в последний день каждого месяца в соответствии с условиями договора) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

По строке 1410 отражены долгосрочные заемные средства со сроком возврата более 12 месяцев.

Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2023 г. (тыс. руб.)

Контрагент/Договор займа/Кредитный договор	Срок возврата	Балансовая стоимость
Долгосрочные займы, кредиты, в т.ч.		8 928 357
Скотсон Лимитед		47 663
Договор займа № SCT/AQUASZ/L-31-10-19 от 31.10.2019	31.12.2025	47 663
Сбербанк ПАО		8 880 694
Договор № 9467 от 25.03.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии	24.03.2025	8 880 694
Начисленные проценты по долгосрочным займам, кредитам, в т.ч.		346 125
Скотсон Лимитед		4 554
Договор займа № SCT/AQUASZ/L-31-10-19 от 31.10.2019	31.12.2025	4 554
Сбербанк ПАО		341 571
Договор № 9467 от 25.03.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии	24.03.2025	341 571
Итого		9 274 482

3.9. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Суммы кредиторской задолженности по полученным авансам при формировании строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса указаны с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.10. Активы и обязательства в иностранной валюте

Оценка активов и обязательств при совершении операций в иностранной валюте производится по следующим правилам:

-оценка основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, акций, материально-производственных запасов, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету. Активы, которые оплачены в предварительном порядке, признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса. Пересчет стоимости указанных активов после принятия их к бухгалтерскому учету не производится;

-полученные и выданные авансы принимаются к учету в рублях по курсу, действовавшему на дату получения или оплаты, и в последующем не переоцениваются;

-пересчет стоимости денежных знаков в кассе, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, долговых ценных бумаг (векселя), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

3.11. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (строка 2110 – 2200)

Учет доходов осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99. Учет расходов ведется на основании Положения о бухгалтерском учете "Расходы организации" ПБУ 10/99.

За 2023 год к доходам по обычным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Аквामаре Уно» относит доход от сдачи в аренду объектов недвижимости

Выручка от сдачи нежилого имущества в аренду определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и арендаторами.

Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи» (основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Показатель	За 2023 год	
	тыс. руб.	%
1	2	3
Доходы по обычным видам деятельности, в том числе	10 178	100%
Сдача имущества в аренду	10 178	100%
Расходы по обычным видам деятельности, в том числе	(261 584)	100%
Себестоимость	(243 645)	93,14%
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	(17 939)	6,86%

3.12. Прочие доходы и расходы (строки 2340-2350)

Показатель	За 2022 год	
	тыс. руб.	%
1	2	3
Прочие доходы, в том числе	63	100%
Прочие расходы, в том числе	21 434	100%
Налоги, госпошлина	3 164	14,76%
Штрафы	6 911	32,24%
Расходы на услуги банков	10 606	49,49%
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	656	3,06%
Прочие	97	0,45%

3.13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль, признаваемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке, устанавливает ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Применение ПБУ 18/02 позволяет отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены свернуто.

3.14. Применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не признает право пользования активом по договорам аренды сроком менее 12 месяцев.

Исходя из намерения Общества арендовать земельные участки в течение всей деятельности компании, которую Общество не намерено прекращать, заключенные договора аренды земельных участков Общество признает бессрочными и право пользования активами в отношении таких договоров аренды не признает.

4. Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

4.1. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать деятельность в следующем отчетном периоде и далее.

4.2. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

4.3. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность оказывать влияние на деятельность другой стороны, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Единственным участником Общества является Компания с ограниченной ответственностью Аквамаре Уно Лимитед (AQUAMARE UNO LIMITED).

Бенефициаром Общества является г-н Лев Леваев, владеющий 100% долей Компании FLOTONIC LIMITED (компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр, регистрационный номер HE 358411), которая является основным акционером Компании с ограниченной ответственностью АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД (AFI DEVELOPMENT KNL), которая в свою очередь владеет 100 % долей Компании с ограниченной ответственностью Аквамаре Уно Лимитед (AQUAMARE UNO LIMITED).

№	Наименование	Организационн о-правовая форма	Юридический адрес	Место фактического нахождения	ИНН
1	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, наб. Бережковская, д. 16А, стр. 5, этаж 2, помещ. 3	121059, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, наб. Бережковская, д. 16А, стр. 5, этаж 2, помещ. 3	7730291517
2	Компания Флотоник ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	
3	Компания Скотсон ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	
4	КОМПАНИЯ АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	12396
5	Поташников Евгений Михайлович	Генеральный директор	паспорт 45 09 005752, выдан 04.09.07		

Все расчеты между связанными сторонами осуществляются в денежной форме.

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных долгов и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

5. Непрерывность деятельности

Общество намерено продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность не менее, чем в ближайшие 12 месяцев года, следующим за отчетным 2023 годом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Геополитическая обстановка в мире не оказывает влияние на деятельность Общества.

Лицом, ответственным за корпоративное управление в Обществе является генеральный директор.

Представитель

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

"АКВАМАРЕ УНО"

по доверенности б/н от 22.08.2023 г.



Н.Б. Бабанская

06.02.2024 г.