

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам
общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«БЕРЗАРИНА 37»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37" (ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37", ОГРН 5117746037613), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37" 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями о независимости и профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой Годовой отчет, который, как ожидается, будет доступен нам после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Если при ознакомлении с Годовым отчетом аудируемого лица мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление

Ответственность руководства и лиц ответственных за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой 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 составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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 ответственными за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



/ Беюсов Р.А. / ОРНЗ 22006133673

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью консультационно - аудиторская фирма
«ИНВЕСТ-АУДИТ»

117303, г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д.1А, корп.3, оф.1505М, ОРНЗ - 12006025626

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119501, город Москва, ул. Нежинская, дом 5, строение 1, помещение 61, этаж 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО КАФ «ИНВЕСТ-АУДИТ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2023

38213997

7734670820

42.11

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
2	Основные средства	1150	926 776	24 857	3 590
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	2 351	2 517	3 590
2.1	Арендованное имущество	11502	924 425	22 340	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	600 097	608 010	-
	в том числе:				
3.1	Долговые ценные бумаги	11702	-	21 913	-
3.1	Предоставленные займы	11703	586 097	586 097	-
3.1	Приобретенные права по цессии	11704	10 000	-	-
3.1	Доли в УК других организаций	11705	4 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	255 972	25 539	167
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 782 845	658 405	3 757
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	242 919	44 796	19 120
	в том числе:				
	Материалы	12101	10	-	-

4.1	Основное производство	12102	4 886	-	19 120
4.1	Незавершенное строительство	12103	233 914	44 405	-
4.1	НДС по незавершенному строительству	12104	4 109	391	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	312	414	790
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	234	409	413
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	3	1	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	75	4	376
5.1	Дебиторская задолженность	1230	394 093	54 992	6 220
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	113 140	51 138	5 567
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 350	270	-
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	524	537	153
5.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	1	1
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	279 078	3 047	500
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	28 997	-	-
	в том числе:				
3.1	Долговые ценные бумаги	12401	28 997	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	233	91	9
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	233	91	9
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	666 553	100 294	26 138
	БАЛАНС	1600	2 449 397	758 699	29 895

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	8 217	8 217	8 217
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(78 873)	(56 269)	(6 828)
	Итого по разделу III	1300	(70 647)	(48 042)	1 399
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 296 882	743 693	27 909
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные кредиты	14101	1 035 651	580 000	-
5.3	Долгосрочные займы	14102	224 098	159 257	27 909
5.3	Проценты по долгосрочным займам	14103	37 133	4 437	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	272 814	27 342	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	608 180	20 769	-
	в том числе:				
5.3	Обязательства по аренде	14501	608 180	20 769	-
	Итого по разделу IV	1400	2 177 877	791 804	27 909
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	12 828	1 559	193
	в том числе:				
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	12 828	1 559	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	193
5.3	Кредиторская задолженность	1520	14 938	11 770	395
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	14 249	11 770	394
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	-	-
5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	-	-	-
5.3	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	-	-
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	689	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Безвозмездные поступления	15301	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	314 402	1 609	-
	в том числе:				
5.3	Обязательства по аренде	15501	314 402	1 609	-
	Итого по разделу V	1500	342 167	14 937	588
	БАЛАНС	1700	2 449 397	758 699	29 895

Руководитель



Гледеев Иван Ильич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

8

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2023
Д	38213997		
Н	7734670820		
б	42.11		
2			
С	12300		16
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	900	564
	Себестоимость продаж	2120	-	(154)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	900	410
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 194)	(2 337)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(294)	(1 927)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	39 581	3 018
	Проценты к уплате	2330	(33 758)	(4 763)
	Прочие доходы	2340	265 087	85
	Прочие расходы	2350	(278 182)	(44 281)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 566)	(47 868)
	Налог на прибыль	2410	(15 039)	(1 970)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(15 039)	(1 970)
	Прочее	2460	-	398
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 605)	(49 440)

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	(22 605)	(49 440)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Плещеев Иван Ильич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12 2023
		38213997	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7734670820	
Вид экономической деятельности	Строительство автомобильных дорог и автомагистралей	42.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПО / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность	384	
по ОКЕИ			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	8 217	-	(6 828)	1 399
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	-	-	-	-	(49 441)	(49 441)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(49 441)	(49 441)
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	-	-

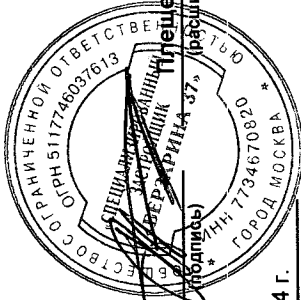
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	8 217	-	(56 269)	(48 042)
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(22 604)	(22 604)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(22 604)	(22 604)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	8 217	-	(78 873)	(70 646)

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	1 399	(49 441)	-	(48 042)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 399	(49 441)	-	(48 042)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(6 828)	(49 441)	-	(56 269)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(6 828)	(49 441)	-	(56 269)
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	(70 647)	(48 042)	1 399



Руководитель Плещеев Иван Ильич (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство автомобильных дорог и автомагистралей**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
38213997		
7734670820		
42.11		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	339
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	339
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(218 229)	(103 594)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(182 155)	(66 150)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(21 383)	(520)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
	4126	-	-
прочие платежи	4129	(14 691)	(36 924)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(218 229)	(103 255)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	29 022	2 970
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	29 022	2 970
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
	4216	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(277 701)	(610 980)
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	(4 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(36 081)	(610 980)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(31 620)	-
прочие платежи	4229	(206 000)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(248 679)	(608 010)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	467 049	711 348
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	467 049	711 348
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	467 049	711 348
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	141	83
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	91	9
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	232	92
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Плещеев Иван Ильич

(подпись)

* (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2023 ГОД**

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"БЕРЗАРИНА 37" (ООО "СЗ "БЕРЗАРИНА 37")"**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37" - юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 119501, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Очаково-Матвеевское, ул. Нежинская, дом 5, строение 1, помещение 61.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2022 и 31.12.2023 годы составила 1 (один) человек.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества являются:

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Высший орган-Общее собрание	Басс Денис Яковлевич	75%	Согласно Уставу
Высший орган-Общее собрание	ООО "СВЯТОЙ МИХАИЛ ИНВЕСТ"	25%	Согласно Уставу
Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор с 21.08.2021г	Плещеев Иван Ильич		Согласно Уставу

Уставный капитал Общества составляет 10 (десять) тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал Общества составляет 8 217 (восемь тысяч двести семнадцать) тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет Генеральный директор.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЗАРИНА 37" осуществляет строительство объекта: Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу ул. Берзарина, 37 для реализации его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 года на основании разрешения на строительство:

- 77-08-021292-2023 от 26.12.2023г.

Денежные потоки по разрешению на строительство проходят по расчетному счету в ПАО «СБЕРБАНК»:

- 40702810838000158590.

Заключены договоры кредита на проектное финансирование строительства:

- N380B00AW8 от 16.11.2022;

- N380B00FOD от 27.02.2023.

После получения разрешения на строительство заключен дог. № 380B00SVB от 01.02.2024г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом 9 305 376 000 (Девять миллиардов триста пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч) рублей для финансирования/рефинансирования затрат, связанных с реализацией проекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, вл. 37», а вышеуказанные кредиты будут полностью погашены.

По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

Обязательство по созданию социальных объектов компенсировано в бюджет Москвы 02.02.2024 г в размере 229 164 051,66.

2. Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2023 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 30 декабря 2021 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программной системы 1С.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

Проведение инвентаризации

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 проводится:

- ✓ основных средств, нематериальных активов, финансовых вложений, незавершенного производства, незавершенного строительства, расходов будущих периодов, налога на добавленную стоимость, дебиторской задолженности – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- ✓ обязательств (кредиторской задолженности, задолженности по полученным кредитам и займам, отложенным налоговым обязательствам, оценочным обязательствам) – ежегодно по состоянию на 31 декабря, а также при расторжении договоров и погашении кредитов и займов;
- ✓ запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- ✓ денежных средств кассы – ежегодно по состоянию на 31 декабря, а также при смене кассиров;
- ✓ денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков – постоянно путем сверки остатков сумм, числящихся по счетам на основании данных бухгалтерского учета, с данными банков;
- ✓ денежных документов, бланков строгой отчетности, ценных бумаг, хранящихся в кассе – одновременно с инвентаризацией денежных средств кассы.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

3. Основные положения Учетной политики

3.1 Вложения во внеоборотные активы

Принятие к учету незавершенных капитальных вложений

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.
- Инструкцией о порядке составления статистической отчетности по капитальному строительству, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 03.10.1996 г. № 123.
- Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05 марта 2004 г.

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- незавершенное строительство в форме нового строительства, а также достройки, дооборудования, реконструкции и модернизации действующих объектов основных средств (в том числе арендованных);
- затраты по незаконченным операциям по приобретению отдельных объектов (или их частей) основных средств.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Формирование стоимости объектов капитального строительства

В составе затрат на капитальное строительство (капитальных вложений) Организация учитывает следующие виды затрат:

1. Затраты по капитальному строительству в форме нового строительства объектов, по которым Организация выступает застройщиком в соответствии с требованиями пп. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, в том числе по следующим объектам:

- ✓ по объектам капитального строительства в форме жилищного строительства многоквартирных домов, недвижимого имущества административного, торгового или иного назначения, предназначенным для реализации инвестиционных проектов в форме реализации построенных квартир, помещений, зданий или передачи прав требования на квартиры, помещения, здания по договорам участия в долевом строительстве (инвестиционным договорам);
- ✓ по объектам строительства, предназначенным для использования Организацией в своей хозяйственной деятельности в качестве основных средств (доходных вложений в материальные ценности);

2. Капитальные затраты по реконструкции, модернизации, расширению, перевооружению и т.п. активов, учитываемых в составе основных средств, в том числе:

- ✓ капитальные затраты на модернизацию, реконструкцию, достройку, дооборудование и т.п. объектов основных средств, увеличивающие стоимость таких объектов;
- ✓ затраты по монтажу и наладке приобретенного оборудования, требующего монтажа.

Учет затрат на капитальное строительство

Организация ведет в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Письмом Минфина РФ от 30.12.1993 №160, на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», с использованием следующих субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств» – предназначен для учета затрат на возведение объектов, которые по окончании строительства будут введены в состав основных средств (доходных вложений в материальные ценности) Организации, а также затрат на реконструкцию, модернизацию и т.п. объектов основных средств (доходных вложений в материальные ценности), а также для учета затрат на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам.

Аналитический учет по субсчету 08.03 «Строительство объектов основных средств» организован по объектам учета, технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией, а также по способам строительства (подрядный,хозспособ).

Объектом учета является объект строительства, под которым понимается отдельно стоящее здание или сооружение со всеми относящимися к нему обустройствами, а также при необходимости с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.) (п. 3.11 Методики определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

В качестве отдельных объектов учета выделяются затраты на строительство внеплощадочных инженерных сетей и иных объектов, являющихся обременениями строительства основного инвестиционного

объекта. Также в учете обособленно могут учитываться общие капитальные затраты, относящиеся к нескольким основным инвестиционным объектам (общеплощадочные, общеквартирные и т.п.).

Наименование объекта учета включает предметные характеристики объекта («жилой дом», «складское помещение», «трансформаторная подстанция» и т.п.), а в отношении зданий (многоквартирных домов, административных зданий) – также их адресную принадлежность (проектную).

Аналитический учет второго уровня, организованный по технологической структуре расходов, ведется в разрезе аналитических позиций, характеризующих виды затрат на строительство, которые сгруппированы по разделам сводного сметного расчета. Учет капитальных затрат и формирование инвентарной стоимости объекта недвижимости ведется нарастающим итогом с начала строительства до ввода объекта в действие или полного производства соответствующих работ и затрат (п. 2.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Письмом Минфина РФ от 30.12.1993 № 160). По окончании строительства объект принимается к бухгалтерскому учету в соответствии с его назначением в деятельности Организации.

Построенные, реконструированные и модернизированные объекты основных средств по окончании строительства (реконструкции, модернизации и т.п.) принимаются к учету в момент готовности объекта к эксплуатации, вне зависимости от регистрации права собственности на него, но при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если получение такого документа предусмотрено требованиями ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. При этом в бухгалтерском учете производятся следующие записи:

Дт 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности»;

Кт 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам, имущественным правам, относящимся к строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов, отражаются обособленно на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» с использованием субсчета 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств» и к вычету из бюджета не принимаются.

Аналитический учет по субсчету 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств» ведется по контрагентам и документам поступления (счетам-фактурам).

На момент окончания строительства инвестиционного объекта суммы НДС, учтенные на счете 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств», распределяются на суммы налога, относящиеся к объектам долевого строительства, и суммы налога, относящиеся к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность).

НДС, относящийся к объектам долевого строительства, формирует себестоимость объектов долевого строительства и подлежит передаче инвесторам (участникам долевого строительства) по мере подписания передаточных актов и признания финансового результата от выполнения функций застройщика.

На основании бухгалтерской справки-расчета сумма такого НДС отражается в составе затрат на капитальное строительство объекта:

Дт 08.03 «Строительство объектов основных средств»;

Кт 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств».

Суммы НДС, учтенные на счете 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств» по конкретному объекту инвестиционного строительства, в той части, которая относится к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность), отражаются в зависимости от предполагаемого использования таких объектов.

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, облагаемой НДС (продажа нежилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств», могут быть приняты к вычету:

Дт 68.02 «Налог на добавленную стоимость»; Кт 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств».

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, не облагаемой НДС (продажа жилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств», на основании бухгалтерской справки-расчета учитываются в составе затрат на капитальное строительство объекта и в дальнейшем формирует стоимость завершеного строительством объекта (готовой продукции), что отражается бухгалтерскими записями:

Дт 08.03 «Строительство объектов основных средств»; Кт 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств»;

Дт 43 «Готовая продукция»; Кт 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Суммы НДС, учтенные на отчетную дату на счете 19.08 «НДС при строительстве объектов основных средств», в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в форме «Бухгалтерский баланс» в составе строки 1210 «Запасы».

Затраты на возведение объектов, которые по окончании строительства будут введены в состав основных средств Организации, а также затраты на реконструкцию, модернизацию и т.п. объектов основных средств,

отражаются по строке 1150 «Основные средства» формы «Бухгалтерский баланс» как незавершенное строительство;

Затраты на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Продажа и прочее выбытие объектов незавершенного строительства отражается в корреспонденции со счетами учета прочих доходов и расходов.

3.2 Основные средства

• Собственные основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Основные средства организации классифицируются по видам:

- Здания;
- Земельные участки;
- Сооружения;
- Инвестиционная недвижимость;
- Транспортные средства;
- Машины и оборудование;
- Персональные компьютеры и печатающие устройства к ним; серверы различной производительности; сетевое оборудование локальных вычислительных сетей и прочая офисная техника;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Мебель;
- прочее;

и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Стоимостной критерий признания ОС отсутствует. Активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, относятся к объектам основных средств независимо от стоимости.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС в бухгалтерском учете. Определение суммы амортизации за неполный месяц (а именно за первый и последний месяцы) осуществляется исходя из фактического количества календарных дней эксплуатации объекта основных средств в этих месяцах.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

По состоянию на 31.12.2023 г балансовая стоимость собственных ОС равна 2 351 тыс. руб., на 31.12.2022 г - 2 517 тыс. руб. Состав ОС раскрыт в табличных пояснениях.

• Арендованные основные средства

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

По состоянию на 31.12.2023 года Активы, классифицируемые как предметы аренды (ППА), представлены земельным участком под строительство. После изменения назначения его использования в 2023г, арендная плата и срок использования изменились, соответственно ППА вырос в стоимостной оценке..

На конец 2023 г ППА равен 924 425 тыс. руб., на конец 2022 г – 22 340 тыс. руб.

3.3 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно. (п. 47 ФСБУ 5/2019).

Запасы принимаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, если иное не установлено Стандартом (п.9 ФСБУ 5/2019).

Для целей настоящей Учетной политики под запасами понимаются:

- ✓ активы, используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- ✓ активы, предназначенные для продажи;
- ✓ незавершенное производство, недвижимость и объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов включает в себя:

- суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
- затраты на получение информационных и консультационных услуг;
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги;
- вознаграждения посредническим организациям;
- транспортно-заготовительные расходы, если это часть подготовки к потреблению или связано с приобретением;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции входят затраты на производство продукции, работ и услуг:

- ✓ материальные затраты;
- ✓ затраты на оплату труда;
- ✓ отчисления на социальные нужды;
- ✓ амортизация;
- ✓ прочие затраты.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

При получении Организацией запасов в качестве вклада в уставный (складочный) капитал себестоимостью запасов считается их денежная оценка, определяемая соглашением между учредителями.

В себестоимость запасов при их создании, производстве и переработке на разных стадиях производственного процесса включаются затраты, непосредственно связанные с осуществлением, управлением и обеспечением производственного процесса (стоимость сырья и материалов, вознаграждения работникам, амортизация, содержание и техническое обслуживание основных средств, амортизация нематериальных активов).

На конец 2023 г Запасы Общества составляют 242 919 тыс. руб., на конец 2022 г – 44 796 тыс. руб. Расшифровка состава Запасов приведена в табличных пояснениях 4.4.

Материалы

Аналитический учет материалов ведется в разрезе:

- ✓ единицы материалов и групп материалов в количественно-суммовом выражении,
- ✓ мест хранения, по местам хранения учет ведется в количественно-суммовом выражении,
- ✓ материально-ответственных лиц (далее - МОЛ). По МОЛ учет ведется в количественно-суммовом выражении;

Учет материалов ведется на счете 10, по субсчетам в разрезе групп материалов.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» в Организации не применяются.

3.4 Доходы

Доходы Организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Реализация инвестиционных проектов:
 - Услуги застройщика;
 - Продажа объектов недвижимости (жилые и нежилые помещения, объекты коммерческой недвижимости);
 - Финансовый результат по переданным жилым объектам;
 - Финансовый результат по переданным коммерческим объектам.
- Прочие работы и услуги.
В состав прочих работ и услуг включаются, но не ограничиваются доходы:
 - оказание юридических услуг;
 - возмещение расходов по электроэнергии;
 - оказание услуг управления;
 - сдача помещений в аренду;
 - обслуживание объектов недвижимости;
 - предоставление услуг хранения имущества.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

В целях данной учетной политики в качестве проекта принимается стройка или объект строительства, инвестиционный объект.

Прочие доходы

Прочие доходы подразделяются на:

- Доходы, связанные с реализацией имущества и имущественных прав:
 - реализации основных средств;
 - реализации других активов;
 - операций по купле-продаже валюты;
 - реализации ценных бумаг и финансовых инструментов (в том числе от уступки прав требования и передачи долга).
- Доходы, не связанные с реализацией имущества и имущественных прав
 - Проценты к получению
 - Штрафы, пени, неустойки полученные
 - Суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек
 - Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде
 - Курсовые разницы
 - Суммы восстановленных резервов
 - Прочие доходы

3.5 Расходы

Расходы Организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности обобщаются на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы».

Учет расходов по обычным видам деятельности ведется в разрезе следующей аналитики:

- по видам деятельности и проектам в субконто «Номенклатурные группы» для счета 20 «Основное производство»;
- по статьям затрат (с группировкой по статьям калькуляции, по элементам затрат) в субконто «Статьи затрат» - для всех счетов (счета 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы»).

Учет расходов основного производства

Для учета прямых затрат на выполнение работ и оказание различных услуг используется Счет 20 «Основное производство».

На счете 20 «Основное производство» обобщается информация о затратах на выполнение работ, оказание услуг, являющихся видами деятельности Организации:

- расходы Застройщика в период строительства;

Расходы группируются по следующим экономическим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Организация в составе затрат по виду деятельности «расходы Застройщика в период строительства» отражает в частности следующие расходы:

- Амортизация
- Аренда земельного участка
- Малоценное оборудование и запасы
- Списание материалов
- Затраты на подготовку площадки для строительства
- Услуги по проведению экспертизы, исследования, испытания объекта / документации
- Затраты на технического заказчика и строительный контроль
- Текущее сопровождение строительства
- Маркетинг
- Риэлторские услуги
- Оплата труда
- Страховые взносы
- Услуги оценщика (определение рыночной стоимости активов)
- Прочие затраты

Аналитический учет по счету 20 организован по каждому виду деятельности, по виду затрат.

В составе затрат по виду деятельности «Прочие работы и услуги» могут быть отражены любые статьи затрат, по которым однозначно может быть указан вид деятельности.

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Незавершенное производство по работам и услугам отражается в учете Организации по фактическим произведенным затратам.

Общехозяйственные (управленческие) затраты включают:

- Амортизация непроизводственных ОС
- Аренда непроизводственного имущества и помещений
- Имущественные налоги
- Информационные и консультационные услуги
- Командировочные расходы
- Малоценное оборудование и запасы непроизводственного назначения
- Оплата труда и страховые взносы непроизводственного персонала
- Охрана непроизводственного имущества и помещений
- Подбор персонала
- Почтовые услуги
- Программное обеспечение и ИТС
- Содержание служебного автотранспорта
- Уборка непроизводственных помещений
- Услуги нотариуса
- Услуги связи
- Юридические услуги
- Прочие расходы

Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 "Продажи"), не распределяясь между объектами калькулирования.

Прочие расходы включают:

- Расходы от реализации основных средств;
- Реализации нематериальных активов;
- Расходы от реализации других активов;
- Расходы от операций по купле-продаже валюты;
- Расходы от реализации ценных бумаг и финансовых инструментов.
- Проценты к уплате
- Курсовые разницы
- Судебные расходы и арбитражные сборы
- Пени, штрафы, неустойки признанные или по которым получено решение суда
- Убытки прошлых лет, выявленные в текущем периоде
- Суммы резервов (по видам резервов)
- Прочие расходы

3.6 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

К финансовым вложениям Организации относятся (п.3 ПБУ 19/02):

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования,
- прочие виды вложений Организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса. Займы, векселя, и другие вложения Организации, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Организации, а учитываются как дебиторская задолженность. Операции по этим вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Аналитический учет финансовых вложений ведется:

- по видам финансовых вложений;
- по организациям, в которые осуществлены финансовые вложения.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Организация не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговой ценной бумаги, по которой не определяется текущая рыночная стоимость относится на финансовые результаты (в состав прочих доходов или расходов) равномерно, в течение срока ее обращения, по мере причитающегося по ней дохода в соответствии с условиями ее выпуска.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка производится ежеквартально.

Доходы по финансовым вложениям относятся к прочим доходам.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год, перед сдачей годовой отчетности. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится путем оценки наличия следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по выданным займам и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности, за исключением капитализируемых процентов, которые отражаются в составе финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки (п.30 ПБУ 19/02).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения ценных бумаг (способ ФИФО) (п.26 ПБУ 19/02).

На конец 2023 г Долгосрочные финансовые вложения составляют 600 097 тыс. руб., на конец 2022 г – 608 010 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения составляют 28 997 тыс. руб. на конец 2023 г, на конец 2022 г отсутствуют.

Состав финансовых вложений раскрыт в табличных пояснениях 3.1.

3.7 Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств").

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады до востребования;

- ✓ финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в течение трех месяцев).

Для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений учет ведется на отдельных субсчетах к счету 55 «Специальные счета в банках», 55.03 «Депозиты в рублях», 55.23 «Депозиты в валюте».

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств

- ✓ платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);
- ✓ поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчетный);
- ✓ обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- ✓ иные аналогичные платежи и поступления в Организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета на другой счет Организации.

На 31.12.2023 г. остаток денежных средств на расчетном счете составил 233 тыс. руб., на 31.12.2022 г. составлял 91 тыс.руб.

3.8 Займы и кредиты

Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по займам и кредитам отражаются в составе прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (счет 08), а именно объектов незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов, в отношении которых выполняются три условия:

- подготовка инвестиционного актива к предполагаемому использованию занимает более 6 (Шести) месяцев;
- возможность получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества;
- расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива составляют не менее 20 % от стоимости актива;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива; при этом момент начала работ по приобретению, сооружению инвестиционного актива определяется как наиболее ранняя из следующих дат:
 - дата отражения первых расходов, относящихся к данному инвестиционному активу, на счете 08;
 - дата первого авансового платежа, относящегося к данному инвестиционному активу.

В аналогичном порядке учитываются проценты по кредиту, привлеченному на рефинансирование кредита, полученного на приобретение инвестиционного актива.

Проценты, причитающиеся к оплате кредитору, прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения или сооружения инвестиционного актива. Датой прекращения приобретения или сооружения инвестиционного актива считается дата оформления разрешения на ввод в эксплуатацию, если оформление такого документа предусмотрено законодательством РФ.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

На 31.12.2023 г. задолженность по долгосрочным кредитам и займам составила 1 296 882 тыс. руб., на 31.12.2022 г. составляла 743 693 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. задолженность по краткосрочным кредитам и займам составила 12 828 тыс. руб., на 31.12.2022 г. составляла 1 559 тыс.руб.

Состав кредитов и займов полученных раскрыт в табличных пояснениях 5.3.

3.9 Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы

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

В 2022, 2023 годах оценочные резервы не формировались.

Оценочные обязательства

- на оплату неиспользованных отпусков.

В 2022, 2023 годах оценочные обязательства не формировались в виду отсутствия расходов на оплату труда.

3.10 Определение величины текущего налога на прибыль

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

Для учета постоянных и временных разниц Организация использует балансовый способ. Постоянные и временные разницы считаются не в разрезе отдельных доходов и расходов, а в целом по видам активов и обязательств при этом сравнивается балансовая стоимость актива или обязательства и его стоимость для целей налогообложения (п. 8 ПБУ 18/02).

Виды ОНА	2022 г	2023 г
Убытки прошлых лет	9 773	17 610
Арендные обязательства	15 766	238362
Итого	25 539	202 594

Виды ОНО	2022 г	2023 г
Внеоборотные активы	294	23 590
Основные средства	4 468	184 885
Итого	4 762	255 972

4. Информация о связанных сторонах

Наименование связанной стороны (юридическое или физическое лицо)	Характер отношений
Плещеев Иван Ильич	лицо осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа
Общество с ограниченной ответственностью «Святой Михаил Инвест»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами долей в уставном капитале Общества и имеет возможность определять решения, принимаемые Обществом
Басс Денис Яковлевич	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами долей в уставном капитале Общества и имеет возможность определять решения, принимаемые Обществом

Общество с ограниченной ответственностью «Стройгрупп»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 9»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толбухина 3»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Рублевское шоссе 68»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68» физическим лицом (одной и той же группой лиц)	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же
Общество с ограниченной ответственностью «Рублевское шоссе 151»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

Фактический бенефициарный владелец Басс Денис Яковлевич.

Расчеты со связанными сторонами в 2022 г.-2023 г.

В течение 2022-2023 гг. Обществом были получены совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование связанной стороны (юридическое или физическое лицо)	Объем полученных / оказанных услуг тыс. руб.		Наименование услуг, договор
	2022 г.	2023 г.	
Плещеев Иван Ильич	0	0	
ООО «Святой Михаил Инвест»	24 771	1 451	Займ выданный Дог. Займа 22/02 от 28.02.2022
Басс Денис Яковлевич	551 356	36 466	Займ выданный Договор займа от 05.12.2022
ООО «Стройгрупп»	0	236 065	Приобретение задолженности за покупку земельного участка в рамках сделки по покупке компании ООО «Стройгрупп» Уступка ДКП ЗУ Ф-КП-СТРОЙГРУПП-21-06-17 от 16.02.2023 (уступлена ИП Перлиным 26.12.2022) и Новация в беспроцентный Договор займа от 16.02.2023
ООО «Стройгрупп»	0	4 000	Приобретение 100% долей в УК ООО «Стройгрупп» ДКП от 07.03.2023
ООО «Стройгрупп»	0	10 000	Приобретение задолженности по договорам займа в рамках сделки по покупке компании ООО «Стройгрупп» ДУПТ (цессии) на дог. займа ООО "Стройгрупп" от 26.12.2022 (уступка от ИП Перлин)

ООО «Стройгрупп»	0	589	Начисление процентов по договорам займа по ДУПТ (цессии) на дог. займа ООО "Стройгрупп" от 26.12.2022 (уступка от ИП Перлин)
ООО «Зорге 9»	676	1 080	Услуги хранения Дог. хранения № У013-05/2022 от 20.04.2022
ООО «Специализированный застройщик «Толбухина 3»	15 957	1 076	Дог. Займа 17/03 от 11.03.2022
ООО «Рублевское шоссе 68»	1 469	26 997	Займ выданный Договор займа от 29.09.2021
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68»	0	0	
ООО «Рублевское шоссе 151»	0	0	

С иными связанными сторонами операции не осуществлялись.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат;
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

К основному управленческому персоналу организации относится Генеральный директор общества.

В течение 2022 - 2023 года должность Генерального директора занимал Плещеев Иван Ильич.

Вознаграждение не начислялось.

5. Условные активы и обязательства

Обеспечения полученные по состоянию на 31.12.2022г и 31.12.2023г отсутствуют.

Обеспечения выданные по состоянию на 31.12.2023г составляют 12 681 344 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Состав обеспечений выданных расшифрован в табличных пояснениях.

По состоянию на 31 декабря 2023 года судебные споры с участием Общества отсутствуют, Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

6. События после отчетной даты

По мнению руководства Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели места существенные негативные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества (события после отчетной даты).

Руководство Общества непрерывно проводит анализ возможных вариантов влияния меняющихся макро- и микроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и оценивает данные события как не корректирующие события после отчетного периода, количественный эффект которых не представляется возможным определить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В период между отчетной датой и датой формирования отчетности за 2023 год не произошло корректирующих событий, требующих отражения в бухгалтерском балансе в соответствии с ПБУ 7/98.

7. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности

По состоянию на конец отчетного года у Общества стоимость чистых активов меньше уставного капитала. Основной причиной является специфика деятельности компании, длительный операционный цикл. Прогноз доходов и расходов отражен в финансовой модели инвестируемого проекта.

Доход от реализации ожидается в отложенном периоде, но Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

После отчетной даты до сдачи отчетности получено разрешение на строительство и заключен дог. № 380B00SVB от 01.02.2024г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом 9 305 376 000 (Девять миллиардов триста пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч) рублей для финансирования/рефинансирования затрат, связанных с реализацией проекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, вл. 37», а отраженные в бухгалтерской отчетности за 2023 г. кредиты погашены.

Обязательство по созданию социальных объектов компенсировано в бюджет Москвы 02.02.2024 г в размере 229 164 тыс. руб.

Основываясь на рассмотрении текущих и среднесрочных планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности.

Изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости.

8. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2023 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

9. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.12.2023 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

10. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

11. Информация о государственной помощи

Государственная помощь Обществом не получалась.

12. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов.

13. Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности и ретроспективное исправление показателей

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

29.03.2024 года

Генеральный директор



Плещеев Иван Ильич

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

4.1. Изменения и движение основных средств														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	25 315	(458)	-	-	-	-	(623)	-	902 542	-	927 856	(1 081)
	5210	за 2022г.	4 213	(624)	22 378	(1 276)	380	-	(215)	-	-	-	25 315	(458)
в том числе:														
	Здания													
	5201	за 2023г.	870	(283)	-	-	-	-	(29)	-	-	-	870	(312)
	5211	за 2022г.	2 147	(624)	-	(1 276)	380	-	(40)	-	-	-	870	(283)
Сооружения	5202	за 2023г.	2 067	(137)	-	-	-	-	(137)	-	-	-	2 067	(274)
	5212	за 2022г.	2 067	-	-	-	-	-	(137)	-	-	-	2 067	(137)
Аренднованное имущество	5203	за 2023г.	22 378	(38)	-	-	-	-	(457)	-	902 542	-	924 919	(495)
	5213	за 2022г.	-	-	22 378	-	-	-	(38)	-	-	-	22 378	(38)
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

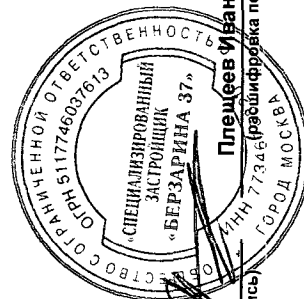
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего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

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	104 815
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 Плещеев Иван Ильич
(подпись)

29 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	608 010	-	-	-	-	-	-	600 097	-
	5311	за 2022г.	-	-	610 980	2 970	-	-	-	608 010	-
в том числе: Долговые ценные бумаги	5302	за 2023г.	21 913	-	-	(21 913)	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	21 913	-	-	-	-	21 913	-
Предоставленные займы	5303	за 2023г.	586 097	-	-	-	-	-	-	586 097	-
	5313	за 2022г.	-	-	589 067	2 970	-	-	-	586 097	-
Доли в УК других организаций	5304	за 2023г.	-	-	4 000	-	-	-	-	4 000	-
	5314	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретенные права по цессии		за 2023г.	-	-	10 000	-	-	-	-	10 000	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	57 994	(28 997)	-	-	-	28 997	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Долговые ценные бумаги	5306	за 2023г.	-	-	57 994	(28 997)	-	-	-	28 997	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	608 010	-	57 994	(28 997)	-	-	-	629 094	-
	5310	за 2022г.	-	-	610 980	2 970	-	-	-	608 010	-

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	28 997	21 913	-
в том числе:				
Долговые ценные бумаги	5321	28 997	21 913	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____
ИНН 7734670820 * ГОРОД МОСКВА *

29 марта 2024 г.

Иван Ильич
(подпись)
(расшифровка подписи)

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
АУДИТОРСКИЙ
БЮРО
ОПР 5117746037513
ОТВЕТСТВЕННЫЙ
СЕРЗАР

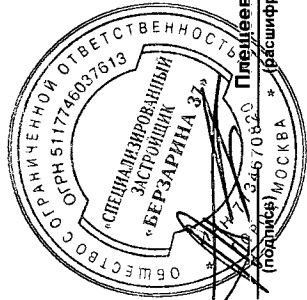
4. Запасы

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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2023г.	44 796	-	44 796	198 311	(188)	-	-	X	242 919	-	242 919		
	5420	за 2022г.	19 120	-	19 120	64 744	(39 068)	-	-	X	44 796	-	44 796		
	5401	за 2023г.	-	-	-	198	(188)	-	-	188	10	-	10		
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	4 886	-	-	-	-	4 886	-	4 886		
	5425	за 2022г.	19 120	-	19 120	19 948	(39 068)	-	-	-	-	-	-		
	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	44 405	-	44 405	189 509	-	-	-	-	233 914	-	233 914		
	5427	за 2022г.	-	-	-	44 405	-	-	-	-	44 405	-	44 405		
	5408	за 2023г.	391	-	391	3 718	-	-	-	-	4 109	-	4 109		
НДС по незавершенному строительству	5428	за 2022г.	-	-	-	391	-	-	-	-	391	-	391		

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 Плещеев Иван Ильич
(подпись) * (расшифровка подписи)

29 марта 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		перевод из		перевод из	
			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	долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 356	-	275 646	-	-	-	-	1 662	-	-	278 664	-
в том числе:	5521	за 2022г.	-	-	1 356	-	-	-	-	-	-	-	1 356	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займ выданный беспроцентный	5505	за 2023г.	-	-	236 065	-	-	-	-	-	X	X	236 065	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
% по займам выданным	5506	за 2023г.	1 356	-	39 581	-	-	-	-	1 662	X	X	42 599	-
	5526	за 2022г.	-	-	1 356	-	-	-	-	-	X	X	1 356	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	53 636	-	124 850	-	(61 396)	-	-	(1 662)	-	-	115 428	-
	5530	за 2022г.	6 220	-	53 291	-	(5 874)	(2)	-	-	-	-	53 636	-
в том числе:	5511	за 2023г.	270	-	1 080	-	-	-	-	-	-	-	1 350	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	-	-	270	-	-	-	-	-	-	-	270	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	51 138	-	123 385	-	(61 383)	-	-	-	-	-	113 140	-
	5532	за 2022г.	5 567	-	51 359	-	(5 785)	(2)	-	-	-	-	51 138	-
Прочая	5513	за 2023г.	566	-	385	-	(13)	-	-	-	-	-	938	-
	5533	за 2022г.	654	-	1	-	(88)	-	-	-	-	-	566	-
% по займам выданным	5514	за 2023г.	1 662	-	-	-	-	-	-	(1 662)	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	1 662	-	-	-	-	-	X	X	1 662	-
Итого	5500	за 2023г.	54 992	-	400 496	-	(61 396)	-	-	X	-	-	394 092	-
	5520	за 2022г.	6 220	-	54 647	-	(5 874)	(2)	-	X	-	-	54 992	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

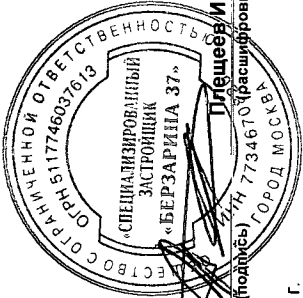
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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

5.3. Платилие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода				
				поступление		выбыло	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						погаше- ние
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	764 462	1 107 903	86 141	(53 444)	-	-	-	-	1 905 063
	5571	за 2022г.	28 102	740 004	4 574	(8 217)	-	-	-	-	764 462
	5552	за 2023г.	580 000	455 651	-	-	-	-	-	-	1 035 651
	5572	за 2022г.	-	580 000	-	-	-	-	-	-	580 000
	5553	за 2023г.	159 257	64 841	-	-	-	-	-	-	224 098
	5573	за 2022г.	27 909	139 235	-	(7 887)	-	-	-	-	159 257
	5554	за 2023г.	20 769	587 411	-	-	-	-	-	-	608 180
	5574	за 2022г.	-	20 769	-	-	-	-	-	-	20 769
	5555	за 2023г.	4 437	-	86 141	(53 444)	-	-	X	X	37 133
	5575	за 2022г.	193	-	4 574	(330)	-	-	X	X	4 437
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	14 937	327 621	64 537	(64 929)	-	-	-	-	342 167
	5580	за 2022г.	395	5 273	10 095	(740)	(85)	-	-	-	14 937
	5561	за 2023г.	11 770	14 828	-	(11 660)	-	-	-	-	14 937
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5581	за 2022г.	394	3 668	8 012	(220)	(85)	-	-	-	11 770
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	(4)	4	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2023г.	1 559	-	64 537	(53 269)	-	-	-	-	12 828
	5584	за 2022г.	-	-	2 079	(520)	-	-	-	-	1 559
	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2023г.	1 609	312 793	-	-	-	-	-	-	314 402
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5586	за 2022г.	-	1 609	-	-	-	-	-	-	1 609
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2023г.	779 399	1 435 524	150 678	(118 373)	-	X	-	-	2 247 230
	5570	за 2022г.	28 497	745 277	14 669	(9 957)	(85)	X	-	-	779 399

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	-	-	-



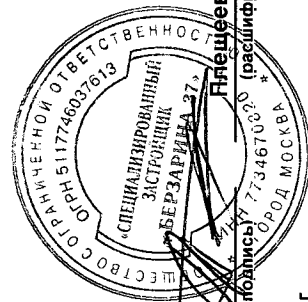
Руководитель Плещев Иван Ильич
(подпись) ИНН 7734670370 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	189	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	166	177
Прочие затраты	5650	5 725	22 109
Итого по элементам	5660	6 080	22 286
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(4 886)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	19 120
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 194	41 406

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

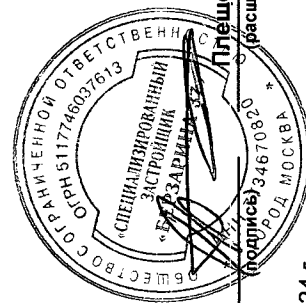


Руководитель Плещев Иван Ильич
(подпись) 773467032 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	12 681 344	-	-
Дог.залога к КД 380B00AW834 от 24.07.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "СЗ "Берзарина37"	5811	904 746	-	-
Дог.залога к КД 380B00FOD от 24.07.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "СЗ "Берзарина37"	5812	117 758	-	-
Дог.поручительства 380B008PNI/П5 от 03.10.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"	5813	2 088 553	-	-
Дог.поручительства 380B00MGW/П3 от 06.09.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"	5814	1 706 420	-	-
Дог.поручительства 38B0499-П4 от 01.07.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Толбухина 3"	5815	683 798	-	-
Дог.поручительства 9888/П5 от 24.07.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"	5816	1 692 503	-	-
Дог.поручительства ДП03_38C0323 от 29.09.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "СМИ"	5817	1 665 388	-	-
Дог.поручительства ДП04_9060 от 02.10.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"	5818	652 657	-	-
Дог.поручительства ДП04_9061 от 02.10.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"	5819	2 169 861	-	-
Дог.поручительства ДП04_9700 от 02.10.2023 в обеспечение КД СБЕРБАНК - ООО "Зорге 9"		977 748	-	-



Руководитель Плещеев Иван Ильич (подпись) 34670820 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

