

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ЭнергоСтройИнвест» по итогам
деятельности за 2022 год

.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест» (Организация) (ОГРН 1107746657864), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест» по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 7 раздела III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест» понесло чистый убыток в сумме 116 846 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, и на эту дату стоимость чистых активов общества имеет отрицательную величину и составляет минус 534 281 тыс. руб. Как отмечается в пункте 7 раздела III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в пункте 7 раздела III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Организации;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «ЭСИ»

за период с 1 января по 31 декабря 2022 года

- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21606025048
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 30 декабря 2022 года № 4
Абрамов Евгений Георгиевич



Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

17 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Форма по ОКУД		67986967		
по ОКПО		7723768340		
ИНН		71.12.2		
по ОКВЭД 2		12300 16		
по ОКОПФ / ОКФС		384		
по ОКЕИ				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ЭнергоСтройИнвест"			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	115184, Москва г, Руновский пер, д. № 8, стр. 1, этаж 2 пом. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО «СКОУП»			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 7706453090			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1187746409751			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.4	Нематериальные активы	1110	798	1 756	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.3	Основные средства	1150	276 869	410 758	8 588
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
2.14	Отложенные налоговые активы	1180	118 120	123 003	5 540
2.6	Прочие внеоборотные активы	1190	433	356	166
	Итого по разделу I	1100	396 220	535 873	14 294
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.6	Запасы	1210	1 981 215	597 448	58 767
	в том числе: незавершенное строительство "ЖК 3-я Гражданская, 35"	1211	1 981 128	597 385	58 496
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	116	1 033	615
2.7	Дебиторская задолженность	1230	470 673	242 706	19 542
	в том числе: Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	1231	27 323	50 618	5 081
	авансы выданные	1233	-	49 229	5 081
	прочие дебиторы	1234	27 323	1 389	-

	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	1235	443 350	192 088	14 461
	авансы выданные	1237	437 572	191 846	14 420
	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	246	23	41
	прочие дебиторы	1239	5 532	219	-
2.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
2.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 523	55	37
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 453 527	841 242	78 961
	БАЛАНС	1600	2 849 747	1 377 115	93 255

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150	150	150
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 721	2 721	2 721
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(537 152)	(420 306)	(157 952)
	Итого по разделу III	1300	(534 281)	(417 435)	(155 081)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
2.12	Заемные средства	1410	2 836 910	912 631	130 803
2.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	58 792	94 027	224
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2.10	Прочие обязательства	1450	180 640	402 645	-
	Итого по разделу IV	1400	3 076 342	1 409 303	131 027
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
2.10	Кредиторская задолженность	1520	305 558	381 672	116 029
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	54 251	376 785	115 983
	задолженность по налогам и сборам	1523	-	44	46
	прочие кредиторы	1525	251 307	4 843	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
2.9	Оценочные обязательства	1540	2 128	3 575	1 280
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	307 686	385 247	117 309
	БАЛАНС	1700	2 849 747	1 377 115	93 255



Руководитель

(подпись)

Савосько Евгений
Вячеславович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик "ЭнергоСтройИнвест"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2022
)	67986967		
Д	7723768340		
Н	71.12.2		
О			
2			
	12300	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
11	Выручка	2110	25 933	1 390
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	25 933	1 390
11	Коммерческие расходы	2210	(65 066)	(30 163)
11	Управленческие расходы	2220	(41 331)	(55 949)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(80 464)	(84 722)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
12	Проценты к уплате	2330	(67 957)	(33 109)
11	Прочие доходы	2340	5 932	23
11	Прочие расходы	2350	(4 709)	(168 206)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(147 198)	(286 014)
	Налог на прибыль	2410	30 352	23 660
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
14	отложенный налог на прибыль	2412	30 352	23 660
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(116 846)	(262 354)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(116 846)	(262 354)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Савосько Евгений
Вячеславович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.				Коды		
Форма по ОКУД				0710004		
Дата (число, месяц, год)				31	12	2022
				67986967		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ЭнергоСтройИнвест"			по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			7723768340		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			по 71.12.2 ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПО / ОКФС			16		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПО / ОКФС			12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ 384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	150	-	2 721	-	(157 952)	(155 081)
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	-	-	-	-	(262 354)	(262 354)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(262 354)	(262 354)
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	-	-

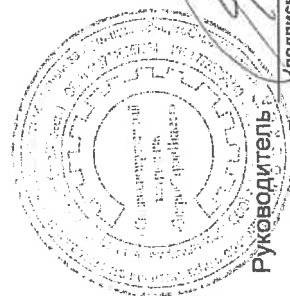
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	150	-	2 721	-	(420 306)	(417 435)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(116 846)	(116 846)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(116 846)	(116 846)
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 2022 г.	3300	150	-	2 721	-	(537 152)	(534 281)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(154 057)	(263 208)	-	(417 265)
корректировка в связи с:	3410	-	(170)	-	(170)
изменением учетной политики	3420	(1 024)	1 024	-	-
исправлением ошибок	3500	(155 081)	(262 354)	-	(417 435)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(156 928)	(263 208)	-	(420 136)
корректировка в связи с:	3411	-	(170)	-	(170)
изменением учетной политики	3421	(1 024)	1 024	-	-
исправлением ошибок	3501	(157 952)	(262 354)	-	(420 306)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	2 871	-	-	2 871
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	2 871	-	-	2 871
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(534 281)	(417 435)	(155 081)



Савосько Евгений
Вячеславович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2023 г.

167

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

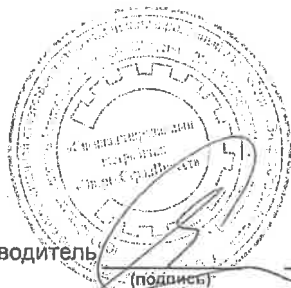
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик "ЭнергоСтройИнвест"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
67986967		
7723768340		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 620	69
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	6 620	69
Платежи - всего	4120	(1 753 873)	(744 362)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 505 495)	(615 811)
в связи с оплатой труда работников	4122	(35 099)	(47 027)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(19 373)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(213 279)	(62 151)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 747 253)	(744 293)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 890
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	1 890
Платежи - всего	4220	-	(4 312)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(2 422)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(1 890)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(2 422)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 807 197	766 733
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 807 197	766 733
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	(58 476)	(20 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(20 000)
прочие платежи	4329	(58 476)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 748 721	746 733
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 468	18
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	55	37
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 523	55
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Савосько Евгений
Вячеславович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

15

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест»
за 2022 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест» (далее Общество) и его имущественном положении.

Раздел I. Общие сведения

1. Основные сведения об Обществе

- 1.1. Полное фирменное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест»
Краткое фирменное наименование Общества - ООО «СЗ «ЭСИ»
- 1.2. Юридический адрес Общества: 115184, Российская Федерация, г. Москва, пер. Руновский, 8, стр.1, этаж 2, помещ.1
- 1.3. Сведения о государственной регистрации Общества
Данные о государственной регистрации юридического лица:
Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН) **1107746657864**
Дата регистрации: **19.08.2010г.**
Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
ИНН 7723768340
- 1.4. Структура капитала

Уставный капитал Общества на 31.12.2022г.:

№	Участники	Размер доли	Номинальная стоимость доли, руб.
1	ООО «Энергоцентр»	100 %	150 000,00
	Всего:	100 %	150 000,00

Уставный капитал Общества на 31.12.2021г.:

№	Участники	Размер доли	Номинальная стоимость доли, руб.
1	ООО «Энергоцентр»	100 %	150 000,00
	Всего:	100 %	150 000,00

2. Состав органов управления Общества

- 2.1. Исполнительный орган Общества:
На 31.12.2022г. Генеральный директор Савосько Евгений Вячеславович
На 31.12.2021г. Генеральный директор Савосько Евгений Вячеславович

3. Среднесписочная численность сотрудников Общества за отчетный год составила 10 чел. На 31.12.2022г. Общество является субъектом малого предпринимательства.

4. Основной вид деятельности Общества

- 4.1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
4.2. Строительство жилых и нежилых зданий
4.3. Подготовка строительной площадки
4.4. Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ
4.5. Работы строительные отделочные
4.6. Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

Фактически в 2022 году Общество осуществляло функции Заказчика-Застройщика при строительстве объекта: «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35». Разрешение на строительство объекта получено Обществом 20.08.2021г.

5. Сведения об аудиторе Общества

Аудитором, осуществляющим на основании заключенного с ним договора независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой отчетности Общества, является ООО «Скоуп».

ООО «Скоуп» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02 марта 2020 года за основным регистрационным номером (ОРН) 12006079975.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29.07.1998г., а также действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н, по формам бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н.

Принятая организацией учетная политика на 2020г. применяется последовательно от одного учетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), и продлена на 2022 год. Изменения учетной политики организации производятся в случаях, установленных главой III Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. №94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".

Отчетным периодом для Общества является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

2. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006г. №154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной, а также на дату составления бухгалтерской отчетности валюте (за исключением средств выданных авансов и предварительной оплаты).

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов в периоде их возникновения и показываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности свернуто.

По состоянию на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г. активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, на балансе Общества не имеется.

3. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктом 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости.

Дополнительная информация об объектах основных средств:

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002г. №1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. К нормам амортизации для целей налогового учета по объектам амортизируемого имущества повышающие и понижающие коэффициенты Обществом не применяются.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Расходы на ремонт основных средств принимаются по фактической стоимости и относятся к отчетному периоду, в котором они были произведены.

Переоценка основных средств не производится.

С 2022г. Общество принимает активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, в качестве объектов ОС, если их стоимость больше 100 тыс. руб.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" применяются Обществом с 2022г. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Обществом не производился пересчет сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства". В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, по которому оно является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признало на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

Движение основных средств с учетом единовременной корректировки балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода отражено в таблице:

тыс. руб.											
2022г.	На начало периода			Изменения за период				На конец периода			
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	
Здания	11 186	(3 130)	8 057	0	(372)	0	0	11 186	(3 502)	7 685	
Офисное оборудование	373	(104)	269	0	(138)	0	0	373	(242)	130	
Аренднованное имущество	402 432	0	402 432	0	(133 378)	0	0	402 432	(133 378)	269 054	
Итого Основные средства	413 991	(3 234)	410 758	0	(133 888)	0	0	413 991	(137 122)	276 869	

2021г.	На начало периода			Изменения за период				На конец периода			
				Изменения в межотчетный период							
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Признание ППА	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	11 186	(2 758)	8 429	0	(372)	0	0		11 186	(3 130)	8 057
Офисное оборудование	236	(76)	160	506	(185)	(370)	157		373	(104)	269
Аренднованное имущество	0	0	0	0	0	0	0	402 432	402 432	0	402 432
Итого Основные средства	11 422	(2 834)	8 588	506	(557)	(370)	157	402 432	413 991	(3 234)	410 758

Данные о забалансовом учете арендованных основных средств с учетом единовременной корректировки балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода отражены в таблице:

тыс. руб.				
Наименование показателя	Бух.счет	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2021г.	Сумма на 31.12.2020г.
Аренднованные основные средства	001	0	0	61 265
Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гражданская, д.35, кадастровый № 77:03:0001009:25 Департамент городского имущества города Москвы по договору аренды земельного участка № М-03-023598 от 30.11.2004		0	0	61 265

4. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию, за минусом начисленной амортизации.

Для целей налогового учета расходы на приобретение (создание) нематериальных активов стоимостью менее суммы стоимости амортизируемого имущества, определенной п.1 ст.256 НК РФ в размере 100 000 рублей, признаются единовременно в составе материальных расходов на основании пп.3 п.1 ст.254 НК РФ.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке «Нематериальные активы», без учета НДС.

Данные о первоначальной и остаточной стоимости нематериальных активов, размере накопленной амортизации представлены в таблице:

тыс. руб.

2022г.	На начало периода			Изменения за период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Web-сайт ЖК по адресу: г.Москва, ул.3-я Гражданская, вл.35	1 915	(159)	1 756	0	(958)	0	0	1 915	(1 117)	798
Итого НМА	1 915	(159)	1 756	0	(958)	0	0	1 915	(1 117)	798

2021г.	На начало периода			Изменения за период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Web-сайт ЖК по адресу: г.Москва, ул.3-я Гражданская, вл.35	0	0	0	1 915	(159)	0	0	1 915	(159)	1 756
Итого НМА	0	0	0	1 915	(159)	0	0	1 915	(159)	1 756

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. По выданным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Информация о финансовых вложениях представлена в таблице:

тыс. руб.

2022	Вид финансового вложения по сроку	Сальдо на начало периода		Обороты за период				Сальдо на конец периода	
		первоначальная стоимость	резерв под обесценение	поступило	выбыло	начислен резерв	восстановлен резерв	первоначальная стоимость	резерв под обесценение
Дебиторская задолженность по договору цессии		1 669	-1 669	0	0	0	0	1 669	(1 669)
ООО "ССК ПЕРСПЕКТИВА"	краткосрочные	1669	-1669	0	0	0	0	1 669	(1 669)
Итого		1 669	(1 669)	0	0	0	0	1 669	(1 669)

2021	Вид финансового вложения по сроку	Сальдо на начало периода		Обороты за период				Сальдо на конец периода	
		первоначальная стоимость	резерв под обесценение	поступило	выбыло	начислен резерв	восстановлен резерв	первоначальная стоимость	резерв под обесценение
Дебиторская задолженность по договору цессии		0	0	3 559	(1 890)	(1 669)	0	1 669	(1 669)
ООО "ССК ПЕРСПЕКТИВА"	краткосрочные	0	0	3 559	(1 890)	(1 669)	0	1 669	(1 669)
Итого		0	0	3 559	(1 890)	(1 669)	0	1 669	(1 669)

6. Запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция)

Бухгалтерский учет сырья и материалов (далее - материалы), товаров, готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материалы учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом транспортно-заготовительных расходов, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах). Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость материалов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, складывающейся из стоимости и количества остатков материалов на начало месяца и материалов, поступивших в течение данного месяца.

Активы стоимостью до 100 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство, при этом активы стоимостью свыше 10 000 руб. отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью.

В отчетном периоде Запасы не передавались в залог.

В составе Запасов в бухгалтерском балансе Общества отражены также затраты на проектирование и строительство объекта: «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35»

Информация по движению запасов представлена в таблице:

2022	Сальдо на начало периода		Обороты за период						Сальдо на конец периода	
	первоначальная стоимость	резерв	поступило	списано на себестоимость	переведено в состав ОС	начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	первоначальная стоимость	резерв
Материалы	0	0	719	(715)	0	0	0	0	4	0
Товары к продаже	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на строительство	597 385	0	1 383 743	0	0	0	0	0	1 981 128	0
Расходы будущих периодов	63	0	153	(133)	0	0	0	0	83	0
Итого	597 448	0	1 384 615	(848)	0	0	0	0	1 981 215	0

тыс. руб.

2021	Сальдо на начало периода		Обороты за период						Сальдо на конец периода	
	первоначальная стоимость	резерв	поступило	списано на себестоимость	переведено в состав ОС	начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	первоначальная стоимость	резерв
Материалы	245	0	1 126	(865)	(506)	0	0	0	0	0
Товары к продаже	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на строительство	58 496	0	538 889	0	0	0	0	0	597 385	0
Расходы будущих периодов	26	0	143	(106)	0	0	0	0	63	0
Итого	58 767	0	540 158	(971)	(506)	0	0	0	597 448	0

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составили 436 304 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022г., и 240 370 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021г.

Связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость затрат на строительство составили 118 633 тыс. руб. за 2022 год, и 38 711 тыс. руб. за 2021 год.

В составе расходов будущих периодов по сроку использования более одного года Общество учитывает лицензии на использование баз данных, неисключительные права на программные продукты, и отражает их по

строке 1190 бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы». Информация по движению расходов будущих периодов представлена в таблице:

тыс. руб.						
Наименование показателя	Строка бух. Баланса	Сумма на начало периода	Поступило	Погашено	Списано в убытки	Сумма на отчетную дату
Отчетный период 2022 г.						
Прочие внеоборотные активы	1190	356	186	(109)	0	433
Лицензии на использование баз данных, неисключительные права на программные продукты со сроком использования более 12 месяцев после отчетной даты	1190	356	186	(109)	0	433
Отчетный период 2021 г.						
Прочие внеоборотные активы	1190	166	240	(50)	0	356
Лицензии на использование баз данных, неисключительные права на программные продукты со сроком использования более 12 месяцев после отчетной даты	1190	166	240	(50)	0	356

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, будет показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов по сомнительным долгам. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице:

тыс. руб.				
Наименование показателя	Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Дебиторская задолженность	1230	470 673	242 706	19 542
в том числе:				
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, включая:	1231	27 323	50 618	5081
покупатели и заказчики	1232	-	-	-
(резервы по просроченной задолженности)	-	-	-	-
авансы выданные	1233	-	49 229	5081
(резервы по просроченной задолженности)	-	-	-	-
прочие дебиторы, в том числе:	1234	27 323	1 389	-
не предъявленная к оплате расчетная выручка	-	27 323	1 389	-

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая:	1235	443 350	192 088	14 461
покупатели и заказчики	1236		-	-
(резервы по просроченной задолженности)	-		-	-
авансы выданные	1237	437 572	191 846	14 420
(резервы по просроченной задолженности)	-	-	-	-
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	246	23	41
прочие дебиторы, в том числе:	1239	5 532	219	-
проценты по долговым финансовым вложениям	-	-	-	-
проценты по депозитам	-	-	-	-
(резервы по просроченной задолженности)	-	-	-	-
прочие дебиторы	-	5 532	219	-
(резервы по просроченной задолженности)	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021
Средства в кассе	-	-
Средства на расчетных счетах	1 523	55
Средства на валютных счетах	-	-
Средства на банковских депозитах	-	-
Итого денежных средств (строка 1250)	1 523	55
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец отчетного года (строка 4500 ОДДС)	1 523	55

В отчете о движении денежных средств (ОДДС) денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представлены обособленно и свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС;
- доходы-расходы от покупки валюты.

Суммы НДС в составе платежей поставщикам и подрядчикам в размере 209 141 тыс. руб. за 2022 год (61 730 тыс. руб. за 2021 год) отражены в составе строки 4129 ОДДС.

Приостановления движения операций по расчетным счетам на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных линий, овердрафтов;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) и причины такого недополучения указаны в таблице «Займы и кредиты полученные» в п.12 настоящего раздела.

9. Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010)

9.1. Условные обязательства раскрыты в Разделе III п.5.

9.2. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Общество начисляет резерв по сомнительным долгам, что отражается бухгалтерской записью по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» в корреспонденции с кредитом счета 63.01 «Резервы по сомнительным долгам».

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основании данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генеральным директором Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Информация по резервам по сомнительным долгам раскрывается в п. 7 «Дебиторская задолженность» настоящего раздела.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в п. 5 «Финансовые вложения» настоящего раздела.

Общество формирует оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников, резерв по страховым взносам на оплату отпусков. Суммы резервов определяются исходя из величины накопленных будущих обязательств. Резервы образуются за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Информация о начислении оценочных обязательств по оплате отпусков сотрудников, резервов по страховым взносам на оплату отпусков представлена в таблице:

тыс. руб.				
Наименование показателя	Строка бух. баланса	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2021г.	Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства
Оценочные обязательства, в т.ч.	1540	2 128	3 575	В течение 12 месяцев после отчетной даты
Резерв на оплату отпусков	1540	1 845	3 095	В течение 12 месяцев после отчетной даты
Резерв по страховым взносам на оплату отпусков	1540	283	480	В течение 12 месяцев после отчетной даты

10. Кредиторская задолженность.

Долгосрочные обязательства по кредиторской задолженности отражаются по строке 1450 «Прочие обязательства». Краткосрочные обязательства по кредиторской задолженности отражены по строке 1520 «Кредиторская задолженность». Гарантийные удержания по принятым от подрядчиков работам отражаются по строкам 1450 и 1520 в соответствии со сроком выплаты Обществом по условиям договоров.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности по строке 1450 отражены:

- долгосрочные гарантийные удержания в сумме 37 213 тыс. руб. на 31.12.2022г. и 213 тыс. руб. на 31.12.2021г.

- долгосрочная задолженность по арендным обязательствам в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в сумме 143 427 тыс. руб. на 31.12.2022г. и 402 432 тыс. руб. на 31.12.2021г.

11. Доходы и расходы

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы Общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

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

В целях равномерного признания вознаграждения застройщика по договорам долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) Обществом ежеквартально начисляется не предъявленная к оплате выручка в размере, который определяется пропорционально продолжительности действия ДДУ в расчетном квартале к общему сроку действия договора. Если сумма вознаграждения застройщика не выделена в ДДУ, размер вознаграждения застройщика в процентах от общей суммы ДДУ устанавливается отдельным приказом руководителя в целях признания расчетной выручки в учете.

В 2022г. Общество начислило не предъявленную к оплате расчетную выручку от реализации услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в сумме 25 933 тыс. руб., в 2021г. – 1 390 тыс. руб.

Управленческие расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах Общества, структура управленческих расходов представлена в таблице:

тыс. руб.		
Наименование статьи	2022г.	2021г.
Амортизация	(510)	(557)
Аренда автотранспорта	(1 240)	(309)
Аренда помещения	(3 633)	(3 810)
Аудиторские услуги	(83)	(70)
Имущественные налоги	(173)	(181)
Информационные услуги	(264)	(188)
Коммунальные услуги	-	(81)
Материальные расходы	(472)	(732)
Неисключительные права	(217)	(115)
Оплата труда	(29 253)	(42 736)
Прочие расходы	(9)	(135)
Содержание служебного автотранспорта	(160)	(43)
Страховые взносы	(4 661)	(6 630)
Услуги связи, интернет	(112)	(95)
Услуги по сопровождению программных продуктов	(505)	(223)
Юридические услуги, услуги нотариуса	(39)	(44)
Итого стр. 2220 ОФР	(41 331)	(55 949)

Коммерческие расходы, включающие в себя расходы на продажи по объекту строительства «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35», ежемесячно в полном объеме признаются в расходах текущего периода, структура коммерческих расходов представлена в таблице:

тыс. руб.		
Наименование статьи	2022г.	2021г.
Вознаграждение агента по продажам	(63 417)	(28 430)
Госпошлина	(152)	(137)
Маркетинговые исследования	(460)	(1 425)
Онлайн-регистрация ДДУ	(47)	-
Расходы на рекламу (ненормируемые)	(990)	(171)
Итого стр. 2210 ОФР	(65 066)	(30 163)

Структура прочих доходов и расходов Общества представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование	2022г.		2021г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доп. затраты в связи с получением кредитов	-	-	-	(15)
Госпошлина	-	(43)	-	-
Расчетно-кассовое обслуживание	-	(54)	-	(41)
Резервы по сомнительным долгам	-	-	-	(1 669)
Расходы прошлых лет к уточнению	-	(744)	-	(669)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	-	(2 743)	-	(377)
Расходы на консультационные услуги (по изменению вида и цели разрешенного использования земельного участка и по получению технических условий), не подлежащие включению в стоимость объекта строительства	-	-	-	(157 140)
Доходы прошлых лет (корректировка стоимости)	5 687	-	-	-
Прочие	245	(1 125)	23	(8 295)
Итого прочие доходы/расходы (строки 2340 / 2350 ОФР)	5 932	(4 709)	23	(168 206)

12. Займы и кредиты полученные

Учет расходов по полученным займам и кредитам, включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам отражена в таблице:

тыс. руб.

2022	Сумма по договору	Срок по договору	Сальдо на начало периода		Обороты за период				Сальдо на конец периода	
Кредитор, № и дата договора			Основной долг	Проценты	Получено займа / кредита	Начислены проценты	Погашено займа / кредита	Погашено процентов	Основной долг	Проценты
Краткосрочные обязательства										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства										
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	6 244 403	30.06.2027	851 444	35 640	1 807 198	114 299	0	0	2 658 642	149 939
Причины недополучения	Несвыбранные суммы лимита по кредитному соглашению									
Жарков А.В., Простой вексель ООО "СЗ "ЭСИ" ООО	6 060	30.09.2025	6 060	0	0	0	0	0	6 060	0
"Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021 ООО	3 156	30.09.2025	3 156	110	0	474	0	0	3 156	584
"Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021 ООО	15 398	30.09.2025	15 398	823	0	2 309	0	0	15 398	3 132
Итого	6 269 017	-	876 058	36 573	1 807 198	117 082	0	0	2 683 256	153 655

2021	Сумма по договору	Срок по договору	Сальдо на начало периода		Обороты за период				Сальдо на конец периода	
Кредитор, № и дата договора			Основной долг	Проценты	Получено займа / кредита	Начислены проценты	Погашено займа / кредита	Погашено процентов	Основной долг	Проценты
Краткосрочные обязательства										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства										
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	4 009 038	28.03.2024, 31.03.2025	123 265	1 478	728 179	52 716	0	(18 554)	851 444	35 640
Причины недополучения	Невыбранные суммы лимита по кредитному соглашению									
Жарков А.В., Простой весель ООО "СЗ "ЭСИ"	6 060	30.09.2025	6 060	0	0	0	0	0	6 060	0
ООО "Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021	3 156	30.09.2025	0	0	3 156	110	0	0	3 156	110
ООО "Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021	15 398	30.09.2025	0	0	15 398	823	0	0	15 398	823
ООО "Энергоцентр", №ЭСИ-0004/2021 от 19.05.2021	20 000	30.09.2025	0	0	20 000	819	(20 000)	(819)	0	0
Итого	4 053 652	-	129 325	1 478	766 733	54 468	(20 000)	(19 373)	876 058	36 573

Информация о начислении процентов в отчетном периоде представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя / Кредитор, № и дата договора	Отражено в составе строки бух. баланса, ОФР	Сумма начисленных за отчетный период процентов, направленных на строительство (Дт 08.03)	Сумма начисленных за отчетный период процентов, направленных на текущие расходы (Дт 91.02)	Вознаграждение (%) за подержание лимита кредитования (Дт 91.02)	Процентные расходы по ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (Дт 91.02)	Сумма начисленных за отчетный период процентов по рассрочке внесения арендной платы за первый год аренды земельного участка после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (Дт 08.03)	Итого сумма начисленных процентов	Погашено процентов за отчетный период	Итого отражено в составе строки бух. баланса, ОФР
Отчетный период 2022г.									
Долгосрочные заемные обязательства (бух. баланс)	1410	87 763	29 319	0	X	X	117 082	0	117 082
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	1410	87 763	26 536	-	X	X	114 299	0	114 299
ООО "Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021	1410	0	474	-	X	X	474	0	474
ООО "Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021	1410	0	2 309	-	X	X	2 309	0	2 309
Кредиторская задолженность (бух. баланс)	1520	X	X	X	38 615	30 870	69 485	(69 485)	0
Департамент городского имущества г.Москвы, ФЛС № М-03-023598-002-Р от 01.07.2021	1520	X	X	X	38 615	30 870	69 485	(69 485)	0
Проценты к уплате (ОФР)	2330	X	29 319	X	38 638	X	67 957	X	67 957
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	2330	X	26 536	X	X	X	26 536	X	26 536
ООО "Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021	2330	X	474	X	X	X	474	X	474
ООО "Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021	2330	X	2 309	X	X	X	2 309	X	2 309
Департамент городского имущества г.Москвы, ФЛС № М-03-023598-002-Р от 01.07.2021	2330	X	X	X	38 638	X	38 638	X	38 638

Отчетный период 2021г.									
Долгосрочные заемные обязательства (бух.баланс)	1410	21 359	14 555	18 554	X	X	54 468	(19 373)	35 095
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	1410	21 359	12 803	18 554	X	X	52 716	(18 554)	34 162
ООО "Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021	1410	0	110	-	X	X	110	0	110
ООО "Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021	1410	0	823	-	X	X	823	0	823
ООО "Энергоцентр", №ЭСИ-0004/2021от 19.05.2021	1410	0	819	-	X	X	819	(819)	0
Кредиторская задолженность (бух.баланс)	1520	X	X	X	X	17 352	17 352	(17 352)	0
Департамент городского имущества г.Москвы, ФЛС № М-03-023598-002-Р от 01.07.2021	1520	X	X	X	X	17 352	17 352	(17 352)	0
Проценты к уплате (ОФР)	2330	X	14 555	18 554	X	X	33 109	X	33 109
АО "Банк ДОМ.РФ", №90-030/КЛ-20 от 04.03.2020	2330	X	12 803	18 554	X	X	31 357	X	31 357
ООО "Энергоцентр", №07/10/2021 от 07.10.2021	2330	X	110	X	X	X	110	X	110
ООО "Энергоцентр", №23/08/2021 от 23.08.2021	2330	X	823	X	X	X	823	X	823
ООО "Энергоцентр", №ЭСИ-0004/2021от 19.05.2021	2330	X	819	X	X	X	819	X	819

13. Оценка имущества

В соответствии со ст.12 Федерального закона № 402-ФЗ, оценка активов и обязательств для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности производится в денежном выражении:

- имущества, приобретенного за плату – путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- имущества, полученного безвозмездно – по рыночной стоимости на дату его оприходования;
- имущества, произведенного в самой организации – по фактической стоимости его изготовления.

14. Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Общество применяет общий режим налогообложения. В течение отчетного периода (2022г.) были отражены операции, оказывающие влияние на изменение постоянных и временных разниц. Соответствующая информация с учетом единовременной корректировки на начало отчетного периода в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" представлена в таблице:

тыс. руб.						
Наименование разницы	Сумма на 31.12.2022г.	Влияние на текущий налог на прибыль 2022 года	Сумма на 31.12.2021г.	Изменение в меж-отчетный период	Влияние на текущий налог на прибыль 2021 года	Сумма на 31.12.2020г.
Отложенные налоговые активы						
Внеоборотные активы	59 916	59 916	0	0	0	0
Нематериальные активы	179	153	26	0	26	0
Оценочные обязательства и резервы	426	(289)	715	0	459	256
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет)	52 694	23 627	29 067	0	23 783	5 284
Арендные обязательства	4 905	(88 290)	93 195	93 195	0	0
Итого отложенные налоговые активы	118 120	(4 883)	123 003	93 195	24 268	5 540
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства	53 811	(26 675)	80 486	80 444	35	7
Проценты по обязательствам	4 981	(7 728)	12 709	12 709	0	0
Расходы на строительство	0	(832)	832	0	615	217
Итого отложенные налоговые обязательства	58 792	(35 235)	94 027	93 153	650	224

Расчет налога на прибыль за 2022 год представлен в таблице:

тыс. руб.

Наименование	Сумма разницы	Ставка	Налог на прибыль
Условный доход	-147 198	20%	-29 440
Постоянный налоговый расход (доход)	-4 562	20%	-912
Отложенные налоговые обязательства	176 174	20%	35 235
Отложенные налоговые активы	-24 413	20%	-4 883
Текущий налог на прибыль		20%	0

Расчет налога на прибыль за 2021 год представлен в таблице:

тыс. руб.

Наименование	Сумма разницы	Ставка	Налог на прибыль
Условный доход	-285 802	20%	-57 160
Постоянные налоговые обязательства (расходы, не принимаемые для целей налогообложения)	167 710	20%	33 542
Отложенные налоговые обязательства	-3 248	20%	-650
Отложенные налоговые активы	121 340	20%	24 268
Текущий налог на прибыль		20%	0

15. Доходы и расходы по договорам долевого участия в строительстве в учете застройщика

Согласно учетной политике Общества, затраты на создание объекта строительства, подлежащие по окончании строительства передаче участникам по ДДУ, отражаются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» и включаются в бухгалтерском балансе Общества в состав строки 1210 «Запасы».

По окончании строительства на дату исполнения Обществом всех обязательств перед участником долевого строительства (передачи объекта по акту приема-передачи) Обществом будет определяться финансовый результат в виде вознаграждения (экономии) застройщика, который рассчитывается как разница между суммой ДДУ и суммой затрат на создание объекта долевого строительства (с зачетом ранее начисленной не предъявленной к оплате выручки с расчетного вознаграждения застройщика).

Поскольку реализация создаваемых площадей Объекта долевого строительства ведется с использованием счетов эскроу, до предоставления банку разрешения на ввод в Объекта в эксплуатацию средства участников долевого строительства отражаются Обществом за балансом в следующем порядке:

- на дату регистрации ДДУ сумма договора отражается по дебету счета 008 субсчет учета задолженности по договорам ДДУ

- на дату поступления денежных средств на счет эскроу сумма поступивших денежных средств списывается со счета 008 субсчет учета задолженности по договорам ДДУ на сч.008 субсчет учета средств, поступивших на счета эскроу.

По состоянию на 31.12.2022г. сумма денежных средств, размещенных на счетах эскроу составляет 1 375 221 тыс. руб., на 31.12.2021г.: 473 825 тыс. руб. Сумма задолженности участников долевого строительства по заключенным ДДУ на 31.12.2022г. составляет 12 412 тыс. руб., на 31.12.2021: 89 695 тыс. руб.

16. Корректировка сравнительных показателей в бухгалтерской отчетности за 2022 год

В отчетном периоде Обществом не проводились ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности за предыдущие отчетные периоды.

Вместе с тем, в связи с началом применения с 2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» проведена единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства". В связи с началом применения с 2022г. ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, по которому оно является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признало на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное

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

Информация об указанных корректировках представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя бухгалтерского баланса	Код строки	Было на 31.12. 2021г.	Стало на 31.12. 2021г.	Отклонение	Примечание
Основные средства	1150	8 537	410 758	-212	Единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (Перевод ОС в малоценное оборудование)
				402 432	Единовременное признание на конец 2021 г. права пользования активом в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"
Отложенные налоговые активы	1180	29 808	123 003	93 195	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"
Итого по разделу I "Внеоборотные активы"	1100	40 457	535 873	495 415	-
Итого по активу баланса	1600	881 699	1 377 115	495 415	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(420 136)	(420 306)	(170)	Корректировка в связи с переводом ОС в малоценное оборудование (в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства")
Итого по разделу III "Капитал и резервы"	1300	(417 265)	(417 435)	(170)	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	874	94 027	-42	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
				93 195	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"
Прочие обязательства	1450	213	402 645	402 432	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"
Итого по разделу IV "Долгосрочные обязательства"	1400	913 718	1 409 303	495 585	-
Итого по активу баланса	1700	881 699	1 377 115	495 415	-

Наименование показателя ОФР	Код строки	За Январь-Декабрь 2021г.			Примечание
		Было	Стало	Отклонение	
Прочие расходы	2350	(167 994)	(168 206)	(212)	Корректировка в связи с переводом ОС в малоценное оборудование (в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства")
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(285 802)	(286 014)	(212)	-
Налог на прибыль	2410	23 618	23 660	42	-
в том числе: отложенный налог на прибыль	2412	23 618	23 660	42	Корректировка отложенного налога на прибыль в связи с переводом ОС в малоценное оборудование
Чистая прибыль (убыток)	2400	(262 184)	(262 354)	(170)	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(262 184)	(262 354)	(170)	-

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведет совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

2. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год отсутствуют.

Руководство будет продолжать внимательно следить за развитием ситуации и принимать необходимые меры для смягчения негативных последствий возможных будущих событий и обстоятельств по мере их возникновения.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п. 12 ПБУ 11/2008

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	9 476
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	8 235
Иные выплаты в пользу основного управленческого персонала	0
Сумма начисленных страховых взносов	1 241
Начислено за 2021г. управленческому персоналу, в том числе:	11 375
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	9 869
Иные выплаты в пользу основного управленческого персонала	0
Сумма начисленных страховых взносов	1 506

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Перечень связанных сторон приведен в Приложении №1 к пояснениям.

В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Конечным бенефициаром Общества является Лысенко Михаил Валерьевич.

4.1. Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон с учетом НДС

тыс. руб.				
Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Товары, работы, услуги	-	-	-
-	Проценты полученные	-	-	-
-	Прочие доходы	-	-	-
Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Товары, работы, услуги	-	-	-
-	Проценты полученные	-	-	-
-	Прочие доходы	-	-	-

4.2. Приобретение у связанных сторон и иные расходы по связанным сторонам

тыс. руб.				
Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
ООО «Балчуг эстейт»	Товары, работы, услуги	-	1 426	1 426
ООО «Энергоцентр»	Проценты по займам	2 783	-	2 783
-	Прочие расходы	-	-	-

Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
ООО «Балчуг эстейт»	Товары, работы, услуги	-	392	392
ООО «Энергоцентр»	Проценты по займам	1 752	-	1 752
-	Прочие расходы	-	-	-

4.3. Займы и кредиты, полученные у связанных сторон

тыс. руб.

Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Задолженность на 01.01.2022г.	18 554	-	18 554
ООО «Энергоцентр»	Увеличение задолженности	-	-	-
ООО «Энергоцентр»	Погашение задолженности	-	-	-
ООО «Энергоцентр»	Задолженность на 31.12.2022г.	18 554	-	18 554

Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Задолженность на 01.01.2021г.	-	-	-
ООО «Энергоцентр»	Увеличение задолженности	38 554	-	38 554
ООО «Энергоцентр»	Погашение задолженности	(20 000)	-	(20 000)
ООО «Энергоцентр»	Задолженность на 31.12.2021г.	18 554	-	18 554

4.4. Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонам

тыс. руб.

Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Покупатели, заказчики	-	-	-
-	Авансы выданные	-	-	-
-	Прочая дебиторская задолженность	-	-	-
Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Покупатели, заказчики	-	-	-
-	Авансы выданные	-	-	-
-	Прочая дебиторская задолженность	-	-	-

4.5. Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонам

тыс. руб.

Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
ООО «Балчуг эстейт»	Поставщики, подрядчики	-	1 818	1 818
-	Авансы полученные	-	-	-
-	Прочая кредиторская задолженность	-	-	-

Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
ООО «Балчуг эстейт»	Поставщики, подрядчики	-	392	392
-	Авансы полученные	-	-	-
-	Прочая кредиторская задолженность	-	-	-

4.6. Операции по движению денежных средств по связанным сторонам, без учета сумм НДС

тыс. руб.

Наименование организации	За 2022г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
-	Платежи по текущей деятельности	-	-	-
-	Поступления по финансовым операциям	-	-	-
-	Платежи по финансовым операциям	-	-	-

Наименование организации	За 2021г.	Контролирующее лицо	Лица под общим контролем	Итого
ООО «Энергоцентр»	Платежи по текущей деятельности	(819)	-	-
ООО «Энергоцентр»	Проценты по долговым обязательствам	(819)	-	-
ООО «Энергоцентр»	Поступления по финансовым операциям	38 554	-	-
ООО «Энергоцентр»	Получение кредитов, займов	35 554	-	-
ООО «Энергоцентр»	Платежи по финансовым операциям	(20 000)	-	-
ООО «Энергоцентр»	Возврат займов, кредитов	(20 000)	-	-

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010

тыс. руб.

Залогодержатель / Кредитор	Предмет залога / Поручительство	Залоговая стоимость / Сумма обязательства, обеспечиваемого поручительством на конец отчетного периода, тыс.руб.	Обеспечиваемое обязательство	Срок действия обязательства
Отчетный период 2022г.				
АО "БАНК ДОМ.РФ"	Залог недвижимости	54 871	Кредитный договор №90-030КЛ-20 от 04.03.2020	31.03.2025
АО "БАНК ДОМ.РФ"	Поручительство по кредитному договору ООО "Балчуг Инвест"	2 046 140	Договор поручительства № 205/067-21 от 22.04.2021	30.09.2029
Итого		2 101 011		

Отчетный период 2021г.

АО "БАНК ДОМ.РФ"	Залог недвижимости	54 871	Кредитный договор №90- 030КЛ-20 от 04.03.2020	31.03.2025
АО "БАНК ДОМ.РФ"	Поручительство по кредитному договору ООО "Балчуг Инвест"	1 604 318	Договор поручительства № 205/067-21 от 22.04.2021	30.09.2029
Итого		1 659 189		

Неопределенность в отношении сроков исполнения и величины обязательств отсутствует. Общество оценивает вероятность неисполнения Кредиторами обязательств маловероятной.

Общество имеет полученные обеспечения, информация о которых представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	Бух. счет	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2021г.
Обеспечения обязательств и платежей, полученные	008	1 475 221	573 825
Банковская гарантия на авансовые платежи по договору генерального подряда №1-ГП/ЗГР от 10.11.2021 с ООО «СУ-555» по строительству ЖК по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35	008	100 000	100 000
Денежные средства Участников долевого строительства на счетах эскроу в Банке АО «Банк ДОМ.РФ»	008	1 375 221	473 825

6. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000

За отчетный период Общество не получало бюджетных средств целевого финансирования, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

7. Информация о чистых активах Общества

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н и составляет отрицательную величину по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021:

тыс. руб.

На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
(534 281)	(417 435)

По итогам 2022г. Обществом получен убыток в размере 116 846 тыс. руб. Валюта баланса составляет 2 849 747 тыс. руб.

По итогам 2021г. Обществом получен убыток в размере 262 354 тыс. руб. Валюта баланса составляет 1 377 115 тыс. руб.

Данные события и условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство планирует продолжить реализацию мероприятий по строительству «Жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35.» (ввод в эксплуатацию запланирован в 4 квартале 2024 года) и реализации квартир и машиномест в данном жилом комплексе, что позволит Обществу привести состояние чистых активов в соответствие с законодательством.

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ему продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Выданные обеспечения обязательств составляют 74% от валюты баланса по состоянию на 31.12.2022г. При этом риск предъявления требований к Обществу об исполнении обязательств по выданному поручительству на основании договора поручительства № 205/067-21 от 22.04.2021 (97% от всех выданных поручительств в пользу третьих лиц) оценивается как низкий, в связи с тем, что финансовое положение

Заемщика (ООО «Балчуг Эстейт») оценивается как устойчивое (ЧА на 31.12.2022 имеют положительную величину 727 401 тыс. руб.) и Заемщик имеет достаточные средства для своевременного погашения обязательств.

8. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

9. Прогнозная информация по развитию Общества

В отчётном году Общество осуществляло функции Застройщика при строительстве Жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская, вл.35.

В бухгалтерской отчетности раскрыта вся известная нам информация, относящаяся к способности Общества функционировать в качестве непрерывно действующей организации, включая все существенные условия или события, смягчающие факторы и планы Общества.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

10. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

В 2021 году продолжилось распространение коронавирусной инфекции и приобрело характер пандемии нового штамма, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности. В совокупности с другими факторами данные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, включая товарно-сырьевые рынки, и общеэкономическую неопределенность.

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Руководство Общества провело анализ потенциальных рисков волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность Общества.

24 февраля 2022г. Российской Федерацией была начата и до настоящего времени продолжается специальная военная операция (СВО) на территории Украины. На деятельность Общества проведение СВО не оказало существенного влияния.

Механизм управления рисками

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

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары, работы, услуги в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Правовые риски

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве услуг и реализуемой Обществом продукции, соблюдении сроков поставок продукции. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как незначительные.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

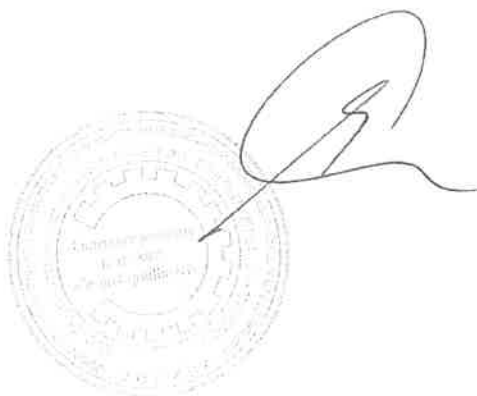
В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Приложения:

1. Список аффилированных лиц на 31.12.2022г.

Генеральный директор

30 марта 2023г.



Е.В. Савосько

Handwritten mark or signature in the bottom left corner.

СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «ЭнергоСтройИнвест»

(полное фирменное наименование общества)

7 7 2 3 7 6 8 3 4 0

ИНН

1 1 0 7 7 4 6 6 5 7 8 6 4

ОГРН

на 3 1 1 2 2 0 2 2
(указывается дата, на которую составлен список
аффилированных лиц общества)

Адрес общества: 115184, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ ВН.ТЕР.Г., РУНОВСКИЙ ПЕР., Д. 8,
СТР. 1, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩ. 1

Генеральный директор
(наименование должности уполномоченного лица общества)
"30" марта 2023 г.
Е.В. Савосько
(И.О. Фамилия)

Раздел I. Состав аффилированных лиц на

3 1 1 2 2 0 2 2

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия,	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном
----------	---	--	---	--	--

	имя, отчество (если имеется) аффилированного лица 2	(указывается только с согласия физического лица) 3	4	5	капитале общества, % 6
1	Савосько Евгений Вячеславович	Согласие на раскрытие данной информации не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью	01.07.2019	0
2	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнергоЦентр»	107564, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БОГОРОДСКОЕ ВН.ТЕР.Г., ПОГОННЫЙ ПР-Д, Д. 3, ПОМЕЩ. 1	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	17.01.2020	100
3	Лысенко Михаил Валерьевич	Согласие на раскрытие данной информации не получено	Лицо, по предложению которого избран единоличный исполнительный орган общества с ограниченной ответственностью Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	17.06.2019	0
4	Общество с ограниченной ответственностью «Технопоинт»	123007, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ХОРОШЕВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., 3- Й ХОРОШЕВСКИЙ ПР-Д, Д. 5, ПОМЕЩ. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	28.02.2020	0
5	Общество с ограниченной ответственностью «Зенит и К»	123007, МОСКВА ГОРОД, 3-Й ХОРОШЕВСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	23.01.2020	0
6	ООО «Балчуг эстейт»	115035, МОСКВА ГОРОД, САДОВНИЧЕСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 69	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	30.08.2021	0

7	ООО «СК Статстрой»	115035, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ ВН.ТЕР.Г., САДОВНИЧЕСКАЯ УЛ., Д. 76/71, СТР. 1, ПОМЕЩ. V, КОМ. 14	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	03.06.2021	0
8	ООО «Феррум-М»	155900, РОССИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛ., ШУЯ Г.О., ШУЯ Г., ШУЯ Г., ЛЕНИНА УЛ., Д. 19, ПОМЕЩ. 34	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	03.09.2021	0
9	ООО «ГК Балчуг эстейт»	115035, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, САДОВНИЧЕСКАЯ НАБ., Д. 69, ПОМЕЩ. IIА, КОМ. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	30.09.2022	0
10	ООО «РесИнвест»	119192, ГОРОД МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 58, КОРПУС 1, ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ VI	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	24.02.2022	0
11	ООО «ТАНДЕМ»	121596, МОСКВА ГОРОД, ГОРБУНОВА УЛИЦА, ДОМ 2, СТРОЕНИЕ 3, ОФИС B613	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	17.06.2019	0
12	Индивидуальный предприниматель Лысенко Михаил Валерьевич	Согласие на раскрытие данной информации не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	17.06.2019	0
13	Мальцев Андрей Петрович	Согласие на раскрытие данной информации не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью	24.08.2020	0