

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
в отношении бухгалтерской отчетности
за 2022 год
акционерного общества
«Специализированный застройщик
«ЭЛИТА-ЭКО»**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Акционерам
акционерного общества
«Специализированный застройщик
«ЭЛИТА-ЭКО»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО» (ОГРН 1027739315185), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменениях капитала за 2023 год, отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами

аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Ответственность руководства и акционеров
акционерного общества «Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО»
за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Акционеры акционерного общества «Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

**Ответственность аудитора
за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

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

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы

было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с акционерами акционерного общества «Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО», 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


Макарова Альбина Александровна (ОРНЗ 21706021372)

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение


Истомина Маргарита Анатольевна (ОРНЗ 22006071617)

Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»,
153022, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6
ОРНЗ 11606063556

27 апреля 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТА-ЭКО"	по ОКПО 01454447		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7730047558		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	121248, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, пр-кт Кутузовский, д. 2/1, к. 1А, помещ. 1/1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "Эксперт"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 3731030623		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1033700052836		

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	-	-	-
	Основные средства	1150	2 161	8 171	6 144
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 161	8 171	6 144
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 445 508	433 873	154 836
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	50 255	5 862	-
	Дебиторская задолженность	1230	237 964	143 753	45 748
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 350 000	1 350 000	1 350 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	76	224
	Прочие оборотные активы	1260	219 616	2 910	-
	в том числе: начисления по ДДУ		213 329	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 303 350	1 936 474	1 550 808
	БАЛАНС	1600	3 305 511	1 944 645	1 556 952

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	805	805	805
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	4 260	4 260	4 260
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	17 992	436	431
	Резервный капитал	1360	-	40	40
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 060)	(3 102)	(3 495)
	Итого по разделу III	1300	19 997	2 439	2 041
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 022 329	1 923 774	1 544 607
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 022 329	1 923 774	1 544 607
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	49 856	18 218	10 091
	Доходы будущих периодов	1530	213 329	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	213	213
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	263 185	18 432	10 304
	БАЛАНС	1700	3 305 511	1 944 645	1 556 952



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТА-ЭКО"	по ОКПО	01454447		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730047558		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	9 303	20 914
	Себестоимость продаж	2120	(9 488)	(20 059)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(185)	855
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(185)	855
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	706	26
	Прочие расходы	2350	(330)	(211)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	191	670
	Налог на прибыль	2410	(148)	(239)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(148)	(239)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(1)	(39)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	42	392

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	805	-	4 696	40	(3 103)	2 438
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	17 556	-	43	17 599
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	43	43
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	-	-	-	-	-	-
Безвозмездное поступление от учредителя	3317	-	-	17 556	-	-	17 556
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	(40)	-	(40)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Списание резервов	3328	-	-	-	(40)	-	(40)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	805	-	22 252	-	(3 060)	19 997

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	19 997	2 439	2 042



Руководитель

(подпись)

26 марта 2024 г.

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

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

Организация Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТА-ЭКО" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31 12 2023		
	ИНН	01454447		
	по ОКВЭД 2	7730047558		
	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12267	16
	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 152	37 110
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 152	19 534
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	17 576
Платежи - всего	4120	(845 589)	(262 590)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(753 176)	(236 601)
в связи с оплатой труда работников	4122	(26 244)	(5 109)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(247)
прочие платежи	4129	(66 169)	(20 633)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(838 437)	(225 480)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(135)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(135)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(135)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	838 503	225 333
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	820 947	225 328
денежных вкладов собственников (участников)	4312	17 556	5
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	838 503	225 333
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(69)	(147)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	76	223
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7	76
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович
(расшифровка подписи)

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТА-ЭКО"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 161	8 171	6 144
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	1 445 508	433 873	154 836
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	50 255	5 862	-
Дебиторская задолженность *	1230	237 964	143 753	45 748
Финансовые вложения краткосрочные	1240	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	76	224
Прочие оборотные активы	1260	219 616	2 910	-
ИТОГО активы	-	3 305 511	1 944 645	1 556 952
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 022 329	1 923 774	1 544 607
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	49 856	18 218	10 091
Доходы будущих периодов **	1530	213 329	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	213	213
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	3 285 514	1 942 206	1 554 911
Стоимость чистых активов	-	19 997	2 439	2 042

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

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	3 283	-	(3 283)	-
	5250	за 2022г.	-	2 667	-	(2 667)	-
в том числе:							
Стол Журнальный набор Cassiopeia (Селин)1	5241	за 2023г.	-	205	-	(205)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стол Журнальный набор Cassiopeia (Селин)2	5242	за 2023г.	-	205	-	(205)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Люстра хрустальная	5243	за 2023г.	-	851	-	(851)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Мебельная композиция рабочий стол, стеллаж, кресло	5244	за 2023г.	-	543	-	(543)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стол стеклянный дизайнерский	5245	за 2023г.	-	276	-	(276)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стол Maia (Тоскана)	5246	за 2023г.	-	205	-	(205)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
MacBook Pro 16" M2 Pro 12-Core	5247	за 2023г.	-	291	-	(291)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Перегородка из стекла	5248	за 2023г.	-	237	-	(237)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Рояль цифровой	5249	за 2023г.	-	470	-	(470)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система контроля и учета доступа		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	153	-	(153)	-
Локальная вычислительная сеть		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	161	-	(161)	-
Телевизор LED-4K 66" Samsung		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	170	-	(170)	-
Рецепция пом 12		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	160	-	(160)	-
Диван Chara №1		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	259	-	(259)	-
Диван Chara №2		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	259	-	(259)	-
Кухонный гарнитур		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	315	-	(315)	-
Кресло Chara №5		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Кресло Chara №4		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Кресло Chara №3		за 2023г.	-	-	-	-	

		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Диван Chara №3		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	259	-	(259)	-
Кресло Chara №7		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Кресло Chara №6		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Кресло Chara №1		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-
Кресло Chara №2		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	133	-	(133)	-

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:			
	5261	-	-
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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Андреев Илья Максимович
(расшифровка подписи)

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

(подпись)

Андрей

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		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.	433 873	-	433 873	1 029 586	(17 951)	-	-	X	1 445 508	-	1 445 508
	5420	за 2022г.	154 836	-	154 836	308 063	(29 026)	-	-	X	433 873	-	433 873
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	1 996	-	1 996	6 192	(6 982)	-	-	9 482	1 206	-	1 206
	5421	за 2022г.	1 620	-	1 620	9 344	(8 968)	-	-	1	1 996	-	1 996
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	10 969	(10 969)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	20 059	(20 059)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство МКД	5407	за 2023г.	431 876	-	431 876	1 012 426	-	-	-	-	1 444 302	-	1 444 302
	5427	за 2022г.	153 216	-	153 216	278 661	-	-	-	-	431 876	-	431 876

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:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-



Руководитель


(подпись)**Андреев Илья Максимович**
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из 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	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	143 753	-	143 090	-	(48 885)	-	-	-	-	5	-	237 964	-
	5530	за 2022г.	45 748	-	120 311	-	(23 033)	-	-	-	-	-	727	143 753	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	358	-	170	-	(270)	-	-	-	-	-	-	258	-
	5531	за 2022г.	516	-	198	-	(356)	-	-	-	-	-	-	358	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	141 939	-	142 921	-	(47 155)	-	-	-	-	-	-	237 706	-
	5532	за 2022г.	45 058	-	119 558	-	(22 677)	-	-	-	-	-	-	141 939	-
Прочая	5513	за 2023г.	1 456	-	-	-	(1 461)	-	-	-	-	5	-	-	-
	5533	за 2022г.	175	-	554	-	-	-	-	-	-	-	727	1 456	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	143 753	-	143 090	-	(48 885)	-	-	X	-	5	-	237 964	-
	5520	за 2022г.	45 748	-	120 311	-	(23 033)	-	-	X	-	-	727	143 753	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 923 774	820 947	277 607	-	-	-	-	-	3 022 329
	5571	за 2022г.	1 544 607	225 328	153 839	-	-	-	-	-	1 923 774
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	1 692 158	820 947	-	-	-	-	-	-	2 513 104
	5572	за 2022г.	1 466 829	225 328	-	-	-	-	-	-	1 692 158
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты	5555	за 2023г.	231 616	-	277 607	-	-	-	X	X	509 224
	5575	за 2022г.	77 778	-	153 839	-	-	-	X	X	231 616
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	18 218	42 485	15	(10 867)	-	-	5	-	49 856
	5580	за 2022г.	10 091	13 825	48	(6 472)	-	-	-	727	18 218
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	12 805	35 487	10	(6 008)	-	-	-	-	42 293
	5581	за 2022г.	2 513	12 326	9	(2 043)	-	-	-	-	12 805
авансы полученные	5562	за 2023г.	2 436	-	-	(2 303)	-	-	-	-	133
	5582	за 2022г.	4 555	906	-	(3 024)	-	-	-	-	2 436
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 116	209	1	(1 694)	-	-	5	-	636
	5583	за 2022г.	2 592	162	39	(1 404)	-	-	-	727	2 116
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	861	6 789	4	(861)	-	-	-	-	6 793
	5586	за 2022г.	431	430	-	-	-	-	-	-	861
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 941 992	863 432	277 622	(10 867)	-	X	5	-	3 072 185
	5570	за 2022г.	1 554 698	239 153	153 887	(6 472)	-	X	-	727	1 941 992

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

(подпись)

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	313	77
Расходы на оплату труда	5620	1 126	3 790
Отчисления на социальные нужды	5630	228	703
Амортизация	5640	387	509
Прочие затраты	5650	8 916	14 980
Итого по элементам	5660	10 970	20 059
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 970	20 059

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



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	213	-	-	(213)	-



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	6 793	-	-
в том числе:				
ГУ ФОДД АЙ ДИ	5801	6 793	-	-
Выданные - всего	5810	643 156	-	-
в том числе:				
БАНК ДОМ РФ залог	5811	629 050	-	-
Поступления на эскроу счета	5812	14 106	-	-



Руководитель

(подпись)

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

(подпись)

26 марта 2024 г.

Андреев Илья Максимович

(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год
Акционерного общества
Специализированный застройщик «ЭЛИТА-ЭКО»**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «ЭЛИТА-ЭКО» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Акционерное общество СЗ «ЭЛИТА-ЭКО»
Юридический адрес	121248, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, пр-кт Кутузовский, д. 2/1, к. 1А, помещ. 1/1
Фактический адрес	121248, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, пр-кт Кутузовский, д. 2/1, к. 1А, помещ. 1/1
Дата государственной регистрации	01.03.1995
Основной государственный регистрационный номер	1027739315185
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Уставный капитал	805 240,00 рублей
Сведения о реестродержателе (Регистраторе)	Акционерное общество «Реестр» (ОГРН 1027700047275)
Сведения об акциях	Количество акций, выпущенных Обществом: 805 240 обыкновенных именных акций в бездокументарной форме номинальной стоимостью 1,00 руб. за акцию. Выпущенные акции полностью оплачены. В отчетном периоде дополнительная эмиссия акций не производилась.
Исполнительный орган	Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Андреев Илья Максимович, утвержденный Решением единственного акционера
Среднесписочная численность работников за отчетный период	10 человек

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

II. Сведения об учетной политике и ее изменениях

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не имелось.

2. Изменения в учетной политике на 2023 год

В отчетном году в учетную политику изменения, требующие ретроспективного изменения бухгалтерской отчетности, не вносились.

3. Основные элементы учетной политики

- 3.1. Бухгалтерский учет в обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, под руководством главного бухгалтера.
- 3.2. Основными средствами организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», и стоимостью более 100 000 руб. за единицу учета.
- 3.3. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:
ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.
- 3.4. При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.
- 3.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.
- 3.6. В бухгалтерском учете организации предмет долгосрочной аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом (ППА) отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету бухгалтерского учета 01 «Основные средства».
- 3.7. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, если:
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды (данное условие применяется также в случае заключения нового договора аренды при истечении срока аренды по действующему договору);
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.
- В случае, если срок аренды договором не установлен, но этот срок признается равным 12 месяцам с даты заключения договора и последующего продления срока аренды на очередные 12 месяцев.
- 3.8. Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся:
а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
б) специальные средства производства, в том числе, инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
в) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.
- 3.9. Единицей учета запасов является однородная номенклатурная группа.
- 3.10. Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.
- 3.11. Стоимость остатков незавершенного производства определяется в сумме прямых затрат.
- 3.12. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.
- 3.13. Организация ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводит тестирование запасов на наличие признаков обесценения. В случае обесценения

запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

3.14. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.

3.15. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершено строительство, расходы, связанные со строительством объекта, отражаются по дебету счета 86.

3.16. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), как разница между средствами, полученными застройщиком в соответствии с договором долевого участия в строительстве, и фактическими расходами на строительство объекта (в части, соответствующей строительству на основании указанных договоров).

3.17. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

4. Оценочные значения

При ведении бухгалтерского учета Организация признает перечисленные ниже допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам,
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату,
- резерв под обесценение запасов.

Организация формирует указанные резервы в соответствии с утвержденной методикой

5. Режим налогообложения, применяемый Обществом в отчетном периоде

В отчетном периоде Общество применяло ОСНО, являлось плательщиком следующих налогов:

- налог на добавленную стоимость,
- налог на прибыль организаций,
- налог на имущество организаций.

В отчетном периоде Общество исполняло также обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлось плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

6. Организация внутреннего контроля

Система внутреннего контроля включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023 г. являются:

Акционеры, владеющие более, чем 20% акций Общества	ООО СЗ «Имена. Киевская»
Генеральный директор Общества	Андреев Илья Максимович
Члены Совета директоров Общества	Совет директоров не создан
Прочие лица, признаваемые связанными сторонами	Директор ООО СЗ «Имена. Киевская» Андреев И.М.

В отчетном периоде сделки со связанными сторонами не совершались за исключением выплаты вознаграждения в соответствии с условиями трудового договора генеральному директору АО СЗ «Элита Эко».

В отчетном периоде осуществлялись выплаты управленческому персоналу организации. В соответствии с п. 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» под управленческим персоналом организации понимаются:

- генеральный директор,
- его заместители,
- иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

На 31.12.2023 имеется дебиторская задолженность ООО СЗ «Имена. Киевская» в сумме 1 350 000 тыс. руб. по займу, выданному в 2021 году.

Вознаграждение основному управленческому персоналу (по всем видам выплат в совокупности), тыс. руб.

<i>Показатели</i>	<i>2022 год</i>	<i>2023 год</i>
Краткосрочные вознаграждения, включая страховые взносы во внебюджетные фонды (*)	701	1499
Долгосрочные вознаграждения (**)	0	0

(*) Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: оплата труда за отчетный период; начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды; оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

(**) Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения.

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах

В составе основных средств отражаются: объект недвижимости – здание, объекты внешнего благоустройства, оборудование и инвентарь.

В 2023 году здание было демонтировано, снято с кадастрового учета. На земельном участке ведется строительство объекта «Гостиница, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007004:34, общей площадью 4200 кв.м. по адресу: г. Москва, тупик 1-й Можайский, вл. 8А, стр. 1».

В составе запасов хозяйственный инвентарь, находящийся в запасах, хозяйственные материалы. Также в состав запасов входят незавершенные расходы на строительство объекта инвестирования «Гостиница, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007004:34, общей площадью 4200 кв.м. по адресу: г. Москва, тупик 1-й Можайский, вл. 8А, стр. 1».

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков их обесценения.

Дебиторская задолженность включает задолженность арендаторов, авансы, выданные поставщикам, дебиторская задолженность подотчетных лиц. В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2023 г. не создан.

Финансовые вложения представлены займом, выданным в 2021 году ООО СЗ «Имена. Киевская».

Динамика активов за 2023 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	31.12.2022	31.12.2023	Тыс. руб.	%
Внеоборотные активы	8171	2161	-6010	26
Основные средства	8171	2161	-6010	26
Оборотные активы	1936474	3303350	1366876	171
Запасы	433873	1445508	1011635	333
НДС по приобретенным ценностям	5862	50255	44393	857
Дебиторская задолженность	143753	237964	94211	166
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1350000	1350000	0	100
Денежные средства и денежные эквиваленты	76	7	-69	9
Прочие оборотные активы	2910	219329	216419	7537
Итого актив баланса	1944645	3305511	1360866	170

Динамика пассивов за 2023 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	31.12.2022	31.12.2023	Тыс. руб.	%
Капитал и резервы	2439	19997	17558	820
Уставный капитал	805	805	0	100
Переоценка внеоборотных активов	4260	4260	0	100
Добавочный капитал (без переоценки)	436	17992	17556	4127
Резервный капитал	40	0	-40	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-3102	-3060	42	99
Долгосрочные обязательства	1923774	3022329	1098555	157
Заемные средства	1923774	3022329	1098555	157
Прочие обязательства				
Краткосрочные обязательства	18431	263185	244754	1428
Заемные средства				
Кредиторская задолженность	18218	49856	31638	274
Доходы будущих периодов	0	213329	213329	100
Оценочные обязательства	213	0	-213	0
Итого пассив баланса	1944644	3305511	1360867	170

В 2023 году величина уставного капитала не изменялась.

В результате переоценки основных средств сформирован добавочный капитал.

Источниками финансирования деятельности организации в отчетном периоде были средства участника Общества, переданные безвозмездно, отраженные в строке «Добавочный капитал (без переоценки)» в размере 17 992 тыс. руб., а также заемные средства в виде кредита ПАО «БАНК ДОМ.РФ» в размере 2 513 104 тыс. руб. Задолженность по уплате процентов за пользование кредитом в сумме 509 224 тыс. руб. отражена в строке «Заемные средства» Раздела «Долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.

В 2023 году прибыль Общества не направлялась на выплату дивидендов.

Заемные средства АО «Элита-Эко» представлены кредитом, предоставленным АО «БАНК ДОМ.РФ», в соответствии с кредитным договором №90-160/КЛ-20 от 25.12.2020г.

V. Финансовые результаты деятельности Общества

Объем продаж за 2023 год по видам деятельности

<i>Вид деятельности</i>	<i>Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.</i>
Услуги по сдаче имущества в аренду	9303
Прочие виды деятельности	
Итого	9303

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

Себестоимость продаж за 2023 год

<i>Статья расходов</i>	<i>Сумма расходов за 2023 год, тыс. руб.</i>	<i>Структура расходов за 2023 год, %</i>
Материальные расходы	108	1,13
Амортизация основных средств	91	0,96
Расходы на оплату труда управленческого персонала	1126	11,87
Страховые взносы во внебюджетные фонды	221	2,33
Прочие расходы	7942	83,71
ИТОГО	9488	100

Базовая прибыль (убыток) на акцию (руб.)

<i>Вид акции</i>	<i>2021 год</i>	<i>2022 год</i>	<i>2023 год</i>
обыкновенная	0	0	0

VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2023 г. Общество получило обеспечение в виде гарантийного удержания от стоимости выполненных СМР в размере 6 793 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитным договорам заключены договоры поручительства со связанными лицами.

В 2023 году Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

VII. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

IX. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью

В отчетном периоде Обществом не осуществлялись крупные сделки и сделки с заинтересованностью, требующие одобрения общим собранием акционеров.

X. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвержена влиянию различного рода рисков.

Влияние страновых и региональных рисков. Организация осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно, в Ивановской области. При неблагоприятном изменении экономической ситуации в стране или в регионе

деятельности организации, руководством организации будут предприняты все возможные меры по снижению влияния неблагоприятных факторов на финансовое состояние организации.

С целью минимизации **правовых рисков** специалисты организации осуществляют мониторинг изменений законодательства, участвуют в отраслевых совещаниях, посещают семинары, посвященные актуальным вопросам законодательства в сфере деятельности организации и правоприменительной практике.

Руководство организацией оценивает негативное влияние **репутационных рисков** на деятельность организации как несущественное. Для выявления и оперативной реакции на факторы возникновения репутационных рисков специалисты организации осуществляют контроль качества строительства объектов, в том числе посредством анализа отзывов потребителей продукции. При установлении цен на продукцию (работы, услуги) руководство организации предпринимает все меры, направленные на исключение участия организации в ценовом сговоре.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Обязательства организации в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство организации считает, что общество не испытывает существенного влияния риска изменения процентной ставки в отношении финансовых обязательств. Однако, риск, вызванный изменением рыночной процентной ставки может оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность организации в случае привлечения новых кредитов и займов.

Расчеты за реализованную продукцию (услуги) организации осуществляются в валюте РФ, расчеты с поставщиками сырья, материалов, производственных услуг также осуществляются в валюте РФ, что снижает влияние на хозяйственную деятельность организации валютного риска. Однако, в случае дальнейшей девальвации российской валюты и экономического спада в стране, вероятно усиление подверженности организации валютному риску.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Организация оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий, поскольку депозиты размещены в кредитных организациях с высоким рейтингом надежности, займы предоставлены связанным сторонам.

Организация оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как умеренный. Управление риском дебиторской задолженности основывается на изучении финансового состояния крупных дебиторов, мониторинга сроков погашения дебиторской задолженности, ведения претензионной работы в отношении дебиторов, нарушивших условия договоров.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством достижения оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствие с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и обеспечение ресурсами для финансирования деятельности организации.

Валютный риск в его общем понимании — риск возникновения убытков при сделках в иностранной валюте, так как купля и продажа проходят по разным курсам, которые, к тому же, подвержены непрогнозируемым изменениям.

Волатильность курса иностранных валют, существенно возросшая с февраля 2022 года под влиянием геополитических факторов, не способна оказать негативное влияние на

финансовую устойчивость организации, так как доля ресурсов, приобретаемых с использованием иностранной валюты в общей величине расходов организации не существенна.

Для снижения негативного влияния валютного риска на финансовое состояние организации, проводится поиск поставщиков аналогичного сырья (товаров), производственного оборудования, контракты с которыми могут быть номинированы в валюте Российской Федерации, либо предусматривают закрепление курса иностранной валюты на дату заключения контракта.

XI. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

XII. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах Общество не планирует сокращение деятельности и уменьшение объемов оказываемых услуг.

XIII. Оценка непрерывности деятельности

Руководство Общества оценило возможное влияние санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий, на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде. Результаты данной оценки позволяют сделать вывод о том, что влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества будет несущественным.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.

Генеральный директор

26 марта 2024 г.



Андреев И.М.