

ООО «Аудиторская фирма «Аудит и Финансы»
ОГРН 1026605389854, ОГРНЗ 12006041027

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

**Общества с ограниченной
ответственностью**

**«Специализированный Застройщик
«Проект-С»**

2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Проект-С»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» (ОГРН 1207700468601), 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 за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в пункте 6.5 «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год. По состоянию на 31.12.2023 г. чистые активы Общества составляют (-) 369 408 тыс. руб. По результатам 2023 года получен убыток 195 218 тыс. руб. Отрицательные чистые активы и полученный убыток соответствуют специфике деятельности Организации – деятельность заказчика-застройщика многоквартирного дома (МКД). Убыток



будет покрыт после сдачи МКД в эксплуатацию. МКД планируется к сдаче в 2025 году, квартиры будут передаваться с 3 квартала 2024 года. На отчетную дату - 53 % квартир продано. Продажи квартир соответствуют плану продаж, планируется продажа 100 % квартир на момент ввода МКД в эксплуатацию. Плановая стоимость продаж жилых объектов и стоимость строительства соответствуют проектной декларации. Отклонений от плановых показателей в 2023 году не произошло.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица и лица, отвечающего за корпоративное управление 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.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 лицами, ответственными за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Богомолова Ирина Викторовна

Директор ООО «Аудиторская фирма «Аудит и финансы» (ОРНЗ 22006128745)

Пономарева Юлия Леонидовна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006137363)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аудит и финансы»

(ООО «Аудиторская фирма «Аудит и финансы»), ОГРН 1026605389854

620000, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 22, офис 817

ОРНЗ 12006041027

«05» апреля 2024 года





Приложение №1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н
от 06.03.2016 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Проект-С"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 111024, Москва г. ул. Душинская, д. 7, стр. 1, офис 134

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

По ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС/

ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

27 02 2024

46611983

7722494802

71.12.2

12300

16

384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "АУДИТ И ФИНАНСЫ"

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

ОГРН/

ОГРНИП

6658083166

1026605389854

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 108	-	-
	в том числе:				
	Товарный знак	1111	650	-	-
	Сайт	1112	1 458	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	283 983	291 606	356 453
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	14 334	167	-
	Приобретение земельных участков	1152	269 516	290 588	356 453
	Арендованные ОС	1153	133	671	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	163	4 711	-
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	1161	163	4 711	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	151 559	116 446	81 033
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	2 815	1 800
	в том числе:				
	Создание НМА	1191	-	2 815	-
	Итого по разделу I	1100	437 813	415 577	439 286
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 297 240	1 152 156	362 531
	в том числе:				
	Строительство МКД	1211	2 092 660	1 095 266	360 531
	МЗП	1212	204 379	56 890	1 737
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	332 713	145 295	12 484
	Дебиторская задолженность	1230	653 564	151 274	120 647
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	510 406	149 117	120 613
	Расчеты по налогам и сборам	1232	106	98	23
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1233	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1234	7	7	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1235	142 720	1 607	3
	Оценочные обязательства	1236	-	-	-
	Расчеты с покупателями и Заказчиками	1237	325	445	-

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 681	4 681	46 223
в том числе:				
Долговые ценные бумаги	1241	4 581	4 581	46 123
Предоставленные займы	1242	100	100	100
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	380	242	9 911
в том числе:				
Денежные средства	1251	380	22	6 781
Депозиты	1252	-	220	3 130
Прочие оборотные активы	1260	218	498	-
Итого по разделу II	1200	3 286 796	1 454 144	551 796
БАЛАНС	1600	3 726 609	1 869 721	991 082



Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	25	25	25
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(389 433)	(174 215)	(38 980)
	Итого по разделу III	1300	(389 408)	(174 190)	(38 955)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 527 472	1 518 219	586 768
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	1411	2 734 422	833 745	231 253
	Долгосрочные займы	1412	507 874	502 097	348 923
	Проценты по кредитам	1413	161 804	20 894	-
	Проценты по займам	1414	123 572	61 483	6 591
	Отложенные налоговые обязательства	1420	118 755	69 417	71 292
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	338 382	330 578	358 453
	Итого по разделу IV	1400	3 982 579	1 938 214	1 014 513
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	166
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным займам	1511	-	-	166
	Кредиторская задолженность	1520	112 555	104 389	14 729
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	108 291	98 688	13 318
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1523	345	2	2
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	757	1 749	369
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	2 269	-	60
	Расчеты с подотчетными лицами	1526	2	-	15
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1527	891	3 950	965
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	883	1 308	629
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	113 438	105 697	15 524
	БАЛАНС	1700	3 726 609	1 869 721	991 082

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

« 27 » февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 5417-П/К от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация имеет указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паяной фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

документ подписан электронной подписью

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тектор"
Идентификатор: 34e60d9e-8416-40b6-8d15-77b1a2731a9c

ОАО "СЗ "ПРОЕКТ-С", КАЗАНОВА АННА ИГОРЕВНА,
ДИРЕКТОР
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №
22 ПО Г. МОСКВЕ, Анисимов Алексей Валерьевич, Начальник
Инспекции

22.03.24 08:21
(MSK)

Сертификат 024583AA034815D964C60B70B7B18DE9
22.03.24 08:47
(MSK)

Сертификат 70847B8BD38B301D0010E67323E9ABE5

Отчет о финансовых результатах
за 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Проект-С"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

По ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ/

ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

27 02 2024

46611983

7722494802

71.12.2

12300 16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	1 242	362
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 242	362
	Коммерческие расходы	2210	(86 024)	(40 273)
	Управленческие расходы	2220	(80 531)	(44 092)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(145 313)	(84 003)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	201	1 777
	Проценты к уплате	2330	(62 180)	(56 060)
	Прочие доходы	2340	6 423	31
	Прочие расходы	2350	(125)	(15 277)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(200 994)	(152 522)
	Налог на прибыль	2410	5 776	17 287
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	5 776	17 287
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(195 218)	(135 235)

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	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 ⁶	2500	(195 218)	(135 235)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

* 27 * февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-П/К от 6 августа 1999 г. с указанием Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 34e60d8e-8416-405e-8d15-7751a2731a8c

ООО "СЗ "ПРОЕКТ-С", КАЗАНОВА АННА ИГОРЕВНА,
ДИРЕКТОР
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №
22 ПО Г. МОСКВЕ, Анисимов Алексей Валерьевич, Начальник
Инспекции

22.03.24 08:21
(MSK)

22.03.24 08:47
(MSK)

Сертификат 0245B3A0034B15D964C6D8070B7B18DE9

Сертификат 7D847BA80388301D0010E67323E9A8E5

Отчет об изменениях капитала
за 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Проект-С"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

	КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710004		
Дата (число, месяц, год)	27	02	2024
По ОКПО	46611983		
ИНН	7722494802		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ¹	3100	25	-	-	-	(38 980)	(38 955)
за 2022 г. ² 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	-
увеличения номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(135 235)	(135 235)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	(135 235)	(135 235)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ²	3200	25	-	-	-	(174 215)	(174 190)
за 2023 г. ³							
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	3318	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(195 218)	(195 218)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(195 218)	(195 218)
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. ³	3300	25	-	-	-	(389 433)	(389 408)

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. ¹	Изменения капитала за 2022 г. ²		На 31 декабря 2022 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	(38 953)	(135 236)	-	(174 188)
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3420	-	(2)	-	(2)
изменением учетной политики					
исправлением ошибок					
после корректировок	3500	(38 953)	(135 237)	-	(174 180)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	(38 978)	(135 237)	-	(174 215)
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3421	-	-	-	-
изменением учетной политики					
исправлением ошибок					
после корректировок	3501	(38 978)	(135 237)	-	(174 215)
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-	-
изменением учетной политики					
исправлением ошибок					
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ¹
Чистые активы	3600	(369 408)	(174 188)	(38 963)

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

«27» февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО «Компания "Тензор"»
Идентификатор: 34e60d9e-9416-42b5-8d15-77b1a2731a5c

ООО "СЗ "ПРОЕКТ-С", КАЗАНОВА АННА ИГОРЕВНА,
ДИРЕКТОР
ДЕКЛАРАЦИЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №
22 ПО Г. МОСКВЕ, Алехин Алексей Валерьевич, Начальник
Инспекции

22.03.24 08:21
(MSK)

22.03.24 08:47
(MSK)

Сертификат 024583AA0034815D964D6D80708781BDE9

Сертификат 7D8478ABD3BB301D0010E67323E9ABE5

Отчет о движении денежных средств
за 2023 г.

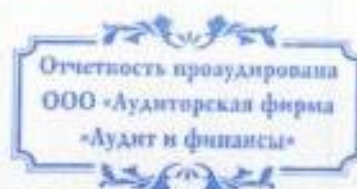
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Проект-С"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710005		
27	02	2024
46611863		
7722494802		
71.12.2		
12300	16	
354		

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 751	43 308
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	9 751	43 308
Платежи - всего	4120	(1 811 764)	(906 467)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 527 950)	(671 681)
в связи с оплатой труда работников	4122	(24 685)	(37 791)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 162)	(18 760)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(249 967)	(178 235)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 802 013)	(863 159)

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
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	(4 303)	(2 176)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 303)	(2 176)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставления займов другим лицам	4223	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 303)	(2 176)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 806 454	855 666
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 806 454	855 666
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	-	-



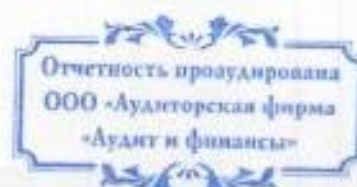
Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Платежи - всего	4320	(-)	(-)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли 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	1 806 454	855 666
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	138	(9 669)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	242	9 911
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	380	242
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
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	1 806 454	855 686
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	138	(9 689)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	242	9 911
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	380	242
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " февраля 2024 г.

Применения

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 34e60d8e-8416-407b-8d15-77b1a2731a8c

ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО "СЗ "ПРОЕКТ-С", КАЗАНОВА АННА ИГОРЕВНА,
ДИРЕКТОР
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №
22 ПО Г. МОСКВЕ, Анисимов Алексей Валерьевич, Начальник
Инспекции

22.03.24 08:21
(MSK)

22.03.24 08:47
(MSK)

Сертификат 0245B3AA0034B15D964D6D8070B7B18DE9

Сертификат 70847BABD38B301D0010E67323E9A8E5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-С"

111024, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО ВН.ТЕР.Г.,
ДУШИНСКАЯ УЛ., Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 4, КАБ 7, ОГРН: 1207700468601, Дата присвоения
ОГРН: 09.12.2020, ИНН: 7722494802, КПП: 772201001

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

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

1. Информация об организации:

1.1 Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» (далее – Общество)

1.2. ИНН 7722494802, КПП 772201001, ОГРН 1207700468601

1.3 Юридический и почтовый адрес: 111024, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО ВН.ТЕР.Г., ДУШИНСКАЯ УЛ., Д. 7, СТР. 1, офис 134

1.4. Основные виды деятельности организации: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.5 Единичный исполнительный орган- Директор Казанова Анна Игоревна

Контрольный орган Общества –Шиферсон Елена Викторовна –директор ООО «Холдинг-С»

1.6. Учредители Общества по состоянию на 31.12.2023:

-Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг-С» (ИНН 9722008735, ОГРН 1217700467786) -100%

1.7. Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 6 человек.

1.8. Размер уставного капитала организации: 25 тыс. рублей

1.9. Дочерних предприятий нет

2. Информация о финансовом положении организации:

Предприятия применяет ОСНО (общую систему налогообложения)

Средние за отчетный период показатели финансового положения организации:

-средняя ставка полученных за год организацией кредитов 13%;

-средняя ставка полученных за год займов 12%;

-средняя заработная плата в организации за 2023 год 314,2 тыс. рублей;



3. Применяемые способы ведения учета:

3.1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе на основании:

- Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете»;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ №34н от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями);
- действующих федеральных стандартов бухгалтерского учета;

3.2. Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Предприятие

3.3. Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах составлены нарастающим итогом. Для отражения в бухгалтерском учете информации о совершенных хозяйственных операциях Общество использует рабочий план счетов, разработанный в соответствии со спецификой деятельности Общества на основе действующего Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, и Инструкции по его применению.

3.4. Налоговый учет в Обществе организован на основании регистров бухгалтерского учета. Налоговая отчетность составлялась и представлялась в налоговый орган в составе и в сроки, в соответствии с требованиями НК РФ.

3.5. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законодательством РФ, а также учетной политикой, принятой Обществом.

3.6. Учетная политика предприятия в 2023г. в соответствии с п.13 ПБУ 1/2008 и п.24 ПБУ 4/99 была сформирована исходя из общепринятых допущений.

3.7. В учетную политику Общества с 2022 г. внесены изменения в связи с применением ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020, которые приводят к существенным изменениям в порядке бухгалтерского учета и отражения хозяйственных операций в отчетности.

4. Существенные аспекты учетной политики:

4.1. В 2023 году у организации основным предметом деятельности является - строительство объекта

«Объект» – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43, земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43, с кадастровым номером 77:04:0001019:9374, общей площадью 10258 кв. м., принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды от 25.02.2021 №579/21-А недвижимого имущества с правом выкупа (запись в ЕГРН о государственной регистрации права № 77:04:0001019:9374-77/051/2021-5 от 09.03.2021 г.).

-Товарный знак жилого комплекса -"Champine", сайт <https://champine.ru/>.

-финансирование строительства осуществляется Договором Кредитной линии с ПАО «Сбербанк», сумма 3 839 849 тыс. руб., срок возврата 25.03.2026, ставка за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, которая наступит ранее: 28.02.2025 (включительно) или дата закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно) по **Средневзвешенной процентной ставке**; - за период со следующего дня после завершения периода действия Средневзвешенной процентной ставки, по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Основного договора (включительно) в размере **фиксированной Базовой процентной ставки** **размере 12,21 (Двенадцать целых двадцать одна сотая) процентов годовых.**

- реализация объекта в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ



- прочая деятельность связана с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов по договору аренды, выручкой считаются поступления, получение которых связано с этой деятельностью (арендная плата).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

4.2. К прямым относятся расходы, непосредственно связанные с созданием объекта (амортизация, проценты по целевым кредитам, банковские услуги);

4.3. Общехозяйственные расходы, учитываемые в течение отчетного периода на счете 26, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности;

4.4. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости;

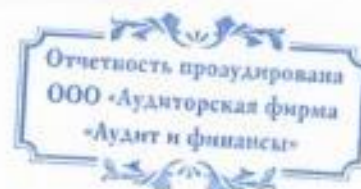
4.5 Активы, стоимостью в пределах лимита, установленного не более 60 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

4.6. Применение ФСБУ

Применение ФСБУ 06/2020 26/2020	организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»	п. 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н
Применение ФСБУ 25/2018	ФСБУ 25/2018 не применяется в отношении объектов аренды прекративших существование в 2022 году, расходы учитываются равномерно в течение срока аренды	п. 51 ФСБУ 25/2018 п. 11 ФСБУ 25/2018

4.7. Создание резервов

Создание резервного фонда в ООО	не создается	ст. 30 Закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ
Создание резерва сомнительных долгов	создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной	п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета



Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	создается	п. 3, 5, 8 ПБУ 8/2010
--	---	-----------------------

4.8. В состав годовой бухгалтерской отчетности входят:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5. Существенные статьи бухгалтерской отчетности:

5.1. Сведения о доходах и расходах Общества (отчет о финансовых результатах):

5.1.1. В 2023 году Источником дохода ООО СЗ «Проект-С» являлась выручка:

- от сдачи в субаренду помещений, находящихся в нежилом здании по адресу г. Москва, ул. Сосинская, д.43.

От сдачи в аренду строительного городка, расположенного на территории г. Москва, ул. Сосинская, д.43.

- от оказания консультационных услуг покупателям.

Выручка от аренды имущества за 2023 год составила 843 тыс. руб. без НДС.

- от оказания консультационных услуг по покупке недвижимости и подбору кредитования – 399 тыс руб. без НДС

5.1.2. Коммерческие расходы составили 86 024 тыс. руб. и включают в себя:

Вид коммерческих расходов	Сумма, тыс. руб
Расходы на продажу(ДДУ) %	27 376
Наружная реклама	3 581
Реклама в интернете	37 830
Сайт офиса Продаж	824
Шоу РУМ	915
ВТЛ, фотосъемка, дизайн, сувенирная	3 263
Оплата труда отдела продаж	10 529
Страховые взносы	1 706

5.1.3. Управленческие расходы составили 60 531 тыс. руб. и включают в себя:



Вид управленческих расходов	Сумма, тыс. руб.
Заработная плата АУП	12 093
Страховые взносы	1 964
Аренда недвижимости с земельным участком	107
Бухгалтерское, юридическое, финансовое обслуживание, маркетинг (консалт)	41 481
Амортизация ОС	2 983
Прочие АХР ,связь	716
Страхование гражданской ответственности	284
Приобретение мебели, оргтехники, программ	903

5.1.4. Проценты к получению в размере 201 тыс. руб. образовались в результате:

- размещения денежных средств на краткосрочные депозиты в Альфа-Банк АО – в сумме 15 тыс. руб,
- проценты по векселям Сбербанка ПАО – в сумме 186 тыс.руб;

5.1.5. Проценты к уплате – 62 180 тыс.руб.

- Проценты по арендным обяз-вам – 91 тыс. руб;
- Проценты по займам – 62 089 тыс. Руб;(расшифрованы в П 5.2.6)

5.1.6. Прочие доходы составили 6 423 тыс. рублей и состоят из:

- Оценочные обязательства по оплате труда – 415,0 тыс. руб.
- Штрафы, пени, неустойки по хоз. Договорам – 6 008 тыс.руб.

5.1.7. Внереализационные расходы составили 125 тыс. рублей:

- услуги банка – 34 тыс. руб;
- прочие 91 тыс. руб.

5.1.8. По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2023 г. предприятие получило убыток в размере 195 218 тыс. руб., в том числе от основного вида деятельности: 0 тыс. руб.

5.1.9. В бухгалтерском учете рассчитываются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода путем сопоставления доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете. Постоянные и временные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Постоянные разницы:

Показатель	Сумма разницы	ПНР (+)/ ПНД (-)
-		

Временные разницы:

Показатель	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Отложенные налоговые обязательства	139 875	27 975
Арендные обязательства	-830	-166
Незавершенное пр-во	140 705	28 141



Отложенные налоговые активы	168 755	33 751
Оценочные обяз-ва и резервы	-425	-85
Арендные обязательства	-31 360	-6 272
РБП убыток	200 260	40 052
Материалы	280	56
Отложенный налог на прибыль		5 776

5.2. Сведения об активах и обязательствах Общества (Бухгалтерский баланс):

5.2.1. По строке 1150 «Основные средства»: - 283 983 тыс.руб.:

Основное средство	Стоимость тыс.руб	Износ тыс.руб	Остаточная тыс.руб
Арендованные ЗУ с правом выкупа			269 516
Земельный участок 77:04:0001019:9374, ПС-000007	231 376	0	231 376
Земельный участок 77:04:0001019:9374 (имущество), ПС-000015	99 199	61 059	38 140
ОС в организации			14 334
Шоу рум Сосинская43	11 048	0	11 048
Офис продаж (кап.ремонт Сосинская,43, строение 3 площадь 55,4 кв.м.), ПС-000013	4 871	2 435	2 436
Прочие ОС мебель	1 216	366	850

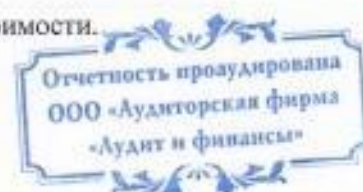
Арендованные Офисные помещения **133**

Аренда офиса Душинская 7, ПС-000008	243	164	79
Аренда офиса Сосинская, 43, строение 3 , 96,2 кв.м, ПС-000009	1 196	1 142	54

5.2.2. По строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» - 163 тыс. руб.

Основное средство, переданное в аренду	Стоимость тыс.руб	Износ тыс.руб	Остаточная тыс.руб
Штаб строительства в составе 17 вагончиков, ПС-000016	409	246	163

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.
На балансе общества есть неамортизируемое имущество:



Земельный участок 77:04:0001019:9374 стоимость на 31.12.2022 г. – 231 376 тыс. рублей
Признаков обесценения ОС на 31.12.2023 г не имеется.

5.2.3. По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» - 151 559 тыс.руб. расшифровка в п. 5.1.9.

5.2.4. по строке 1110 «Прочие внеоборотные активы» - 2 108 тыс. руб., в том числе:

- НМА Товарный знак "Champine" – 650 тыс.руб.;
- НМА Сайт "Champine" – 1 458 тыс.руб.

5.2.5. по строке 1210 «Запасы» - 2 297 240 тыс. руб., в том числе:

- 2 092 860 тыс. руб. отражена сумма расходов по строительству объекта жилой недвижимости «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская д. 43 из них:

Показатель	Сумма, тыс.руб
Вознаграждение организатора аукциона	13 965,00
Изменение ВРИ земельного участка	287 374,00
Экспертиза и Согласования	7 013,00
Проектирование	102 443,00
Вынос сетей, предпроектные работы	31 839,00
Временные здания, ограждение территории	66 386,00
Строительно-монтажные работы	1 289 230,00
Аренда земли (в т. ч Амортизация им-ва.)	226 815,00
Проценты по обязательствам земля (ФСБУ 25)	67 795,00
ИТОГО	2 092 860,00

- Незавершенное производство по созданию Объекта– 204 379 тыс.руб.

Показатель	Сумма, тыс.руб
Госпошлины регистрация ДДУ	900
Проценты по обязательствам(кредит)	180 816
Комиссия банка по договору банковской гарантии по кредиту на приобретение земельного участка под строительство	21 525
Экспертиза	1 000
ИТОГО	204 240

-Прочие материальные запасы – 139 тыс. рублей

Авансы на приобретение запасов составили на 31.12.2023 г. 510 396 тыс. руб.

По строке 1410 «Заемные средства» в сумме 3 527 472 тыс. руб. Отражены долгосрочные займы и кредиты на 31.12.2023 г.:

ООО «Велес Траст Д.У.Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом ЮД4»
сумма займа – 129 853 тыс.руб.;

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом
"ЮД1" сумма займа – 378 022 тыс.руб.

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом
"ЮД1" проценты к уплате по договору займа – 91 830 тыс. руб.

ООО «Велес Траст Д.У.Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом ЮД4» по
проценты к уплате по договору займа – 31 742 тыс. руб.;



ПАО Сбербанк сумма кредита – 2 734 422 тыс. руб.

ПАО Сбербанк Кредитный договор сумма процентов – 161 603 тыс. руб.

Срок возврата займов март 2026 г. (ПАО Сбербанк) и декабрь 2026 г. (ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. КОМБИНИРОВАННЫМ ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ ЮД1 ООО и ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У.Комбинированным ЗПИФ "ЮД4")

5.2.6. По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма 336 352 тыс. руб. задолженности по арендованным основным средствам по ФСБУ 25, состав арендованных ОС:
-Земельный участок г. Москва ул. Сосинская, арендованный у ООО «КБМ» – 336 242 тыс. руб.

-Офисное помещение Душинская д.7, арендовано у ООО «Институт Стекла» - 110 тыс. руб.

5.2.7. По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена сумма 4 681 тыс. руб. состоящая из:

-Векселей ПАО Сбербанк на сумму 4 581 тыс. руб.

- займа, предоставленного ООО «Холдинг-С» по договору без № от 14.10.2021 года в сумме 100 тыс. руб.

5.2.9. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражена сумма 242 тыс. рублей состоящая из:

- денежных средств на счетах 380 тыс. руб.

5.2.10 По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 219 тыс. руб.

Расходы будущих периодов по Страхованию СМР – 214 тыс. руб.

Расходы будущих периодов по налогам агента – 3 тыс.руб

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

5.2.11. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» в сумме 653 564 тыс. руб. отражена:

Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	На начало года	Поступление	Погашение	На конец года
	151 277		(-)	151 277
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)	149 117	920 385	(559 106)	510 396
*ООО "Новэлстрой"	78 063	869 256	(501 757)	445 562
*Мосводоканал АО	11 049	61		11 110
*Проектная компания МКЗ	6 737	5 654	(12391)	0
*Россети Московский регион	32 484			32 484
*ЦТП Мозк	12 700	3 900	(16 600)	0
МОЭК ПАО	0	17 422		17422
*Прочие	8 084	24 092	(28 358)	3 818
Расчеты по налогам и сборам	98	8	(-)	106
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в том числе:	1 605		(-)	142 730
*ООО «Холдинг-С»	15	12		27
*ООО «Новэлстрой»	1 451	6 078		7 529
*ООО «КБМ»	116	174 016	(41949)	132 183

*Прочие	23	2 968		2 991
Расчеты с подотчетными лицами	7			7
Расчеты с покупателями	445			325
*ИП Поддубная	330		330	0
*ООО «Новэлстрой»	115			325

5.2.12. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» в сумме 112 555 тыс.руб. отражена:

Краткосрочная кредиторская задолженность – всего	На начало года	Поступление	Погашение	На конец года
	104 389			104 389
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	98 688	1 249 047	-1 239 444	108 291
*ООО «Аспект»	33 155	70 212	-97 516	5 851
*АО «КБМ»	0	14 040	-811	13 229
*ООО «Новэлстрой»	59 742	997 212	-976 408	80 546
*ООО «АРВМ»	2 412	0	-2 412	0
*Прочие поставщики и подрядчики	3 379	167 583	-162 297	8 665
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	22 626	-20 356	2 269
Расчеты с подотчетными лицами	2	0	0	2
Расчеты по налогам и сборам	1 751	5 508	-6 157	1102
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	3 950	6 310	-9 368	892
*ПАО Сбербанк	657	6 147	-6 459	345
*ООО «КБМ»	3 192	6310	-9 083	419
*Прочие	101	27		128

5.2.13. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены Резервы ежегодных отпусков 883 тыс. руб;

5.3. Сведения об обременениях, гарантиях и поручителях.

5.3.1. Предприятию Предоставлена банковская гарантия ПАО Сбербанк по договору № 55368 от 29.10.2021 г на сумму 620 000 тыс. рублей, срок гарантии 09.06.2025 года Бенефициар Акционерное общество «Конструкторское бюро машиностроения» (адрес:109316, город Москва, ул. Сосинская, дом.43, ИНН 7722307636) на приобретение земельного участка под цели строительства объекта жилой недвижимости «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская д.43.

5.3.2. Обременения к кредитному договору ПАО «Сбербанк»:



Вид Предмета залога	Общая площадь, кв. м	Категория земель	Вид(ы) разрешенного использования	Вид права Залогод ателя на Предме т залога	Срок аренды	Дата регистра ции права Залогод ателя на Предме т залога в ЕГРН	Оценоч ная стоимо сть, налогота: Российс кий рубль	НДС	Залого вый диско нт, %	Залоговая стоимость , налогота: Российск ий рубль.
Право аренды на Земельный участок	258.00	Земли населен ных пунктов	Многоэтажная жилая застройка 77:04:0001019:93 74 Российская Федерация, город Москва, восточ.г. муниципальный округ Южнопортовый, ул Сосинская, з/у 43/2	Аренда	09.03.2021 на 48 месяцев, с даты государствен ной регистрации	09.03.20 21	287 963 333.33	Без НДС	16.00	241 889 200.00

5.3.3 Поручители перед ПАО Сбербанк на сумму выданной кредитной линии поименованы в Проектной декларации.

6. Прочие сведения, события после отчетной даты:

6.1. Организацией планируется в 2024 году:

-продолжение строительства объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43»

- реализация объекта в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

Прекращение деятельности организации не планируется.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и возникшие в период между отчетной датой и датой утверждения бухгалтерской отчетности – не было.

6.2. Юридическим лицом («Связанной стороной»), которое способно оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный застройщик «Проект-С» на 31.12.2023 г. является

ООО «Холдинг-С» ИНН 9722008735, ОГРН1217700467786, которое приобрело долю в размере 100 % уставного капитала по Договору купли-продажи от 22.10.2021 г. - номинальной стоимостью 25 тыс.руб.

Наименование	Местонахождение	ИНН	ОГРН	Доля в УК, Р	Доля в УК, %	Дата начала
--------------	-----------------	-----	------	-----------------	-----------------	----------------



ХОЛДИНГ-С, ООО	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул Душинская, д. 7, стр. 1, этаж 2, помещ. 44	9722008735	1217700467786	25 000	100,00	22.10.2021
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированны м ЗПИФ ЮД1 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	7703603950	5067746107391	0	76% ООО «Холдинг-С»	22.10.2021
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированны м ЗПИФ ЮД4 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	7703603950	5067746107391	0	20% ООО «Холдинг-С»	22.10.2021

Операции по связным сторонам:

Наименование	местонахождение	Доля	Вид операции
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	76% учредитель ООО «Холдинг-С»	Договор займа ЮД1-1-271021 от 27.01.2021 (под 12% годовых, возврат займа производится в срок до 31.12.2026г.), сумма займа – 380100 тыс.руб.
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД4 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	20% учредитель ООО «Холдинг-С»	Договор займа №ЮД4-3-200121 от 20.01.2021г. (под 12 % годовых, возврат займа и оплата процентов производится в срок до 31.12.2026г.), сумма займа – 167300 тыс.руб5

6.3.Выплаты основному управленческому персоналу в 2023 году составили:

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	
Оплата труда за отчетный период	21 774
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	3 676
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	848
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	
Иные краткосрочные вознаграждения	-
Долгосрочные вознаграждения	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы 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 капитале и выплаты на их основе	-
Иные долгосрочные вознаграждения	

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

6.4. Бенефициарные владельцы:

За 2023 г

ИНН	Наименование/ФИО
666307224060	Анисимков Александр Александрович – 50% пайщик учредителя ООО «Холдинг-С» ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО
667305831783	Козыренко Дмитрий Владимирович – 50% пайщик учредителя ООО «Холдинг-С» ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО

6.5. Непрерывность деятельности

В связи с продолжающимся ростом геополитической напряженности в 2023 году наблюдался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты по следующим основаниям.

По состоянию на 31.12.2023 г. Чистые активы Общества составляют (-)369 408 тыс. руб. По результатам 2023 года получен убыток 195 218 тыс. руб. Отрицательные чистые активы и полученный убыток соответствуют специфике деятельности Организации – деятельность заказчика-застройщика многоквартирного дома (МКД). Убыток будет покрыт после сдачи МКД в эксплуатацию.

МКД планируется к сдаче в 2025 году., квартиры будут передаваться с 3 квартала 2024 года. На отчетную дату - 53 % квартир продано.

Продажи квартир соответствуют плану продаж, планируется продажа 100 % квартир на момент ввода МКД в эксплуатацию.

Цена 1 кв.м. жилых объектов 425 тыс. руб. сформирована, так чтобы покрыть убытки, рассчитаться с кредитами. Планируемая стоимость продаж жилых объектов – 7 043 млн. руб, планируемая стоимость строительства с учетом выкупа земли и затрат 2021,2022,2023 года 4 472 млн. Данные соответствуют проектной декларации.

Отклонений от плановых показателей в 2023 году не произошло.

6.6. Информация об экологической деятельности

ООО Специализированный застройщик «Проект-С» не является плательщиком за негативное воздействие на окружающую среду, так как не осуществляет деятельность, ведущую к ее загрязнению.

6.7. Характеристика текущей платежеспособности:



наличие денежных средств в кассе и на расчетных счетах соответствует данным бухгалтерского учета; просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует; не погашенные в срок кредиты и займы отсутствуют; задолженность перед бюджетом отсутствует.

6.8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации в городе Москва и возможные отраслевые изменения на внешних рынках, геополитическая напряженность, введение санкционных ограничений со стороны ЕС и США напрямую не отразятся на деятельности Общества. Общество не осуществляет экспортно-импортной деятельности, в связи с этим не подвержено рискам изменения цен на природный газ на внешних рынках.

Умеренное влияние на деятельность Общества оказывает политическая и экономическая ситуация в стране и регионе присутствия. Снижение инвестиционной активности в стране и регионе за последние 2-3 года влияет на снижение темпов роста доходов по прочим видам деятельности. Общество предпринимает меры по минимизации указанных рисков поддерживая конкурентные цены на услуги по прочей деятельности, положительный имидж Общества на рынке прочих услуг. При этом Общество не может гарантировать что действия, направленные на преодоление возникающих негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, так как описанные факторы находятся вне контроля Общества.

Общество не осуществляет внешнеэкономическую деятельность. Затраты, обязательства и доходы Общества номинированы в рублях.

6.8.1. Правовые риски

Общество, как и большинство российских организаций, подвержено действию правовых рисков. Проводимые в России реформы валютного регулирования, банковской, судебной, налоговой систем, корпоративного законодательства, законодательства о лицензировании и иных сфер регулирования, не могут не оказывать влияние на деятельность Общества.

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, его финансовое состояние и перспективы деятельности можно отнести следующие риски.

Управление юридическими рисками основано на оптимизации процесса юридического оформления документов и сопровождения деятельности Общества. Для минимизации правовых рисков любые бизнес-процессы Общества, подверженные рискам, проходят обязательную юридическую экспертизу. В случае внесения изменений в судебную практику по вопросам, связанным с деятельностью Общества, финансово-хозяйственная деятельность будет планироваться с учетом этих изменений.

Риски, связанные с изменением законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. При принятии решений об изменении налогового законодательства, ухудшающего показатели доходности бизнеса, Общество будет иметь возможность (при сохранении существующих нормативных актов, регулирующих формирование цен и тарифов) «переложить» в последующем дополнительно возникающие расходы на потребителей. Учитывая ежегодные аудиторские проверки, риск выявления налоговых нарушений, которые могут повлечь значительное ухудшение финансового состояния или прекращение деятельности Общества, невелик. В целях минимизации риска неправильного исчисления и/или уплаты налогов, обусловленного различной трактовкой норм законодательства, в Обществе ведется постоянная работа по совершенствованию расчета налоговой базы в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с учетом всех вносимых в него изменений.

6.8.2. Репутационные риски.



Для поддержания конкурентного преимущества Общество постоянно осуществляет мониторинг и пытается прогнозировать рынок предоставления услуг, а также постоянно ищет новые рынки предоставления услуг, новые методы строительства и отделки Объекта строительства.

6.8.3. Кредитные риски.

Общество контролирует соблюдение сроков возврата займов, предоставленных другим предприятиям, не практикует предоставление долгосрочных займов. Кредитные риски минимальны.

Риски хозяйственной деятельности организации

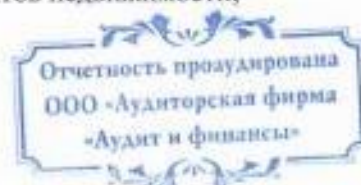
№ п/п	Виды рисков	Информация о рисках	
		Вид информации	Содержание информации
1.	Рыночные риски	<i>подверженность:</i>	Организация подвержена рискам падения спроса и цен на рынке предоставления услуг аренды
		<i>причина возникновения:</i>	Ухудшения экономической ситуации в стране и снижения деловой активности
		<i>концентрация:</i>	Риск сконцентрирован в основных сегментах покупателей, на которые ориентируется организация: Предприятия любой формы собственности, ИП
		<i>механизм управления:</i>	Гибкий подход при заключении договоров, предоставление рассрочек по оплате.
		<i>изменения по сравнению с предыдущим отчетным периодом:</i>	В предыдущем налоговом периоде риск имел место.
2.	Кредитные риски	<i>подверженность:</i>	Организация не подвержена кредитным рискам, т.к. не имеет задолженности по займам, выданным третьим лицам, и просроченной дебиторской задолженности
3.	Риски ликвидности	<i>подверженность:</i>	Организация не подвержена рискам ликвидности, т.к. не имеет задолженности по привлеченным займам.

6.8.4. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Под рисками для целей настоящего раздела Общество понимает вероятность наступления потенциального события под влиянием внутренних или внешних факторов, которое может оказать негативное воздействие на достижение определенных Обществом целей. Осознавая возможность наступления нижеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. Возможные финансовые и прочие риски, присущие всем видам предпринимательской деятельности:

*обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия),

*убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объектов недвижимости;



общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т. ч. увеличение налогов);

*принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

*нарушение обязательств по перечислению денежных средств Покупателями;

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

7. Прочее

В бухгалтерском учете расходы по строительству отражены в составе вложений во внеоборотные активы, что является отступлением от действующих правил бухгалтерского учета (в частности ФСБУ 5/2019 «Запасы»). Причиной таких отступлений является, то, что программное обеспечение не может обеспечить выполнение всех требований данного ФСБУ и отражать затраты по строительству на счете 20 «Основное производство». В бухгалтерском балансе данные активы отражены по строке «Запасы».

На отчетную дату Обществом проведена инвентаризация активов, расхождений с данными бухгалтерского учета не установлено.

На забалансовом счете 009 СЭ отражены денежные средства дольщиков, находящиеся на счетах эскроу на отчетную дату на общую сумму 2 794 тыс. руб.

Директор

27.02.2024 г.



Казанова А.И.

