

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МСК-МОНОЛИТ"

**Аудируемое лицо:**

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО СЗ "МСК-МОНОЛИТ"
<b>Свидетельство о государственной регистрации:</b>	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1186196040348 от 24.09.2018, выдано МИФНС №26 по Ростовской области .
<b>Место нахождения:</b>	344011 РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ПЕР.ДОЛОМАНОВСКИЙ, Д. 70Д, ЭТАЖ 5, КОМ. 1

**Аудиторская организация:**

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Аудит»
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО «Премьер-Аудит»
<b>Государственный регистрационный номер</b>	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1036164001345), выдано Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону 04.02.2003г.
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 344091, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 9а
<b>Членство в саморегулируемой организации аудиторов</b>	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»; ОГРН 1097799010870 , ИНН 7729440813
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций</b>	(ОРНЗ) 11206014118 от 28.04.2012г.

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"**, 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 составе:
- 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"** 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

Обращаем внимание пользователей на следующие важные обстоятельства, раскрытые организацией в пункте 20 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (текстовая часть) **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"** за 2023 год: сумма убытка в 2023 году составила 17784 тыс. руб., что связано, в основном, с увеличением процентной ставки по кредиту, полученному для предоставления займа выданного. Величина выданных обеспечений обязательств по состоянию на 31.12.2023 г. указанная по строке 5810 таблицы 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год», составляла 9 434 278 тыс. руб., что значительно превышает величину чистых активов, отраженную по строке 3600 таблицы 3 «Отчета об изменениях капитала», которая по состоянию на 31.12.2023 г. составила 99 968 тыс. руб. Руководство Общества контролирует данную ситуацию, и планирует в 2024 году получить прибыль за счет увеличения процентной ставки по займу выданному, а так же за счет получения прибыли от деятельности застройщика. В отчетном году Обществом не завершено доленое строительство, финансовый результат от выполнения функций застройщика

не рассчитывался по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Соответствующая информация отражена в п.3.22 настоящих пояснений. Плановый срок ввода в эксплуатацию объекта строительства и получения прибыли от деятельности застройщика ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ" - 2 квартал 2024г.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этими обстоятельствами.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую 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 финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

**Генеральный директор**

**ООО «Премьер-Аудит»**

(Квалификационный аттестат аудитора

№ 041851 от 31.01.2002 г., ОРНЗ 21206014064)

Орунова Анна Рафиковна

**Руководитель аудита,**

**по результатам которого**

**составлено аудиторское заключение**

(Квалификационный аттестат аудитора

№ К 004877 от 16.07.2003 г., срок действия не ограничен,

**ОРНЗ 21206014042)**

Кострова Виктория Викторовна

«26» апреля 2024 года



г. Ростов-на-Дону

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"</b>	по ОКПО <b>33301403</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>6164123468</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>344011, Ростовская обл, Ростов-На-Дону г, Доломановский пер, дом 70Д, корпус ЭТАЖ 5, комната 1</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Премьер-Аудит"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6164208224</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1036164001345</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41 167	42 534	42 015
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	812 876	602 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 403	2 912	318
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>861 446</b>	<b>647 446</b>	<b>42 334</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 904 817	1 360 965	670 470
	в том числе:				
	ЖК ГУР		69 222	55 274	56 043
	ЖК КРИСТАЛ 2		1 835 595	1 304 855	570 190
			-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	178 654	131 675	53 106
	Дебиторская задолженность	1230	425 978	355 591	65 052
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	403 031
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4	169 146	1 083 204
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 509 453</b>	<b>2 017 377</b>	<b>2 274 863</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 370 899</b>	<b>2 664 823</b>	<b>2 317 197</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	129 036	129 036	129 036
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(29 268)	(11 484)	(1 035)
	Итого по разделу III	1300	99 968	117 751	128 201
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 418 316	2 483 452	2 130 416
	Отложенные налоговые обязательства	1420	467	396	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 418 783	2 483 848	2 130 416
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 751 749	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	97 582	61 396	58 359
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 817	1 828	221
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 852 148	63 224	58 580
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 370 899	2 664 823	2 317 197



Руководитель

(подпись)

Лембик Андрей Романович

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"</b>	по ОКПО	<b>33301403</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6164123468</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	106 745	69 832
	Проценты к уплате	2330	(129 941)	(90 347)
	Прочие доходы	2340	1 420	7 961
	Прочие расходы	2350	(427)	(93)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(22 203)	(12 647)
	Налог на прибыль	2410	4 419	2 198
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 419	2 198
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(17 784)	(10 449)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(17 784)	(10 449)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Лембик Андрей Романович

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
33301403	
6164123468	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация **ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"**

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	200	-	129 036	-	(1 035)	128 201
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 449)	(10 449)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(10 449)	(10 449)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	200	-	129 036	-	(11 485)	117 751
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(17 784)	(17 784)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(17 784)	(17 784)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	200	-	129 036	-	(29 268)	99 968

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	99 968	117 752	128 200



**Лембик Андрей Романович**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)

27 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"</b>	ИНН	<b>33301403</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>6164123468</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	1 539
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	-	1 539
Платежи - всего	4120	(458 514)	(917 297)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(392 628)	(780 628)
в связи с оплатой труда работников	4122	(24 974)	(20 726)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(40)
прочие платежи	4129	(40 912)	(115 903)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(458 514)	(915 758)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	(210 876)	(198 969)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(210 876)	(198 969)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(210 876)	(198 969)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	500 248	200 669
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	500 248	200 669
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	500 248	200 669
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(169 142)	(914 058)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	169 146	1 083 204
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4	169 146
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



**Лембик Андрей Романович**  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

**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	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	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 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	5120	5121	-	-	-	-
Всего						
в том числе:						

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
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)  
Лембик Андрей Романович  
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	47 481	(4 946)	-	-	(6 117)	-	-	52 231	(11 063)
	5210	за 2022г.	43 161	(1 146)	-	-	(3 800)	-	-	47 481	(4 946)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	44 579	(4 366)	-	-	(5 537)	-	-	49 329	(9 903)
	5211	за 2022г.	40 259	(1 146)	-	-	(3 220)	-	-	44 579	(4 366)
Транспортные средства	5202	за 2023г.	2 902	(580)	-	-	(580)	-	-	2 902	(1 161)
	5212	за 2022г.	2 902	-	-	-	(580)	-	-	2 902	(580)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	5 347	-	(4 750)	597
	5250	за 2022г.	-	4 916	-	(4 916)	-
в том числе:							
	ЖК "КРИСТАЛ-2"	за 2023г.	-	4 750	-	(4 750)	-
з/части для крана и модернизации ОС	5251	за 2022г.	-	4 916	-	(4 916)	-
	5242	за 2023г.	-	597	-	-	597
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 205	720	455
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) Лембик Андрей Романович  
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	602 000	-	210 876	-	-	-	-	-	812 876	-
	5311	за 2022г.	-	-	198 969	-	403 031	-	-	-	602 000	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	403 031	-	-	-	(403 031)	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	602 000	-	210 876	-	-	-	-	-	812 876	-
	5310	за 2022г.	403 031	-	198 969	-	-	-	-	-	602 000	-

**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				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель филиала (подпись)  
**Лембик Андрей Романович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

22

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 360 965	-	1 360 965	796 186	(252 932)	-	X	1 904 220	-	1 904 220	
	5420	за 2022г.	670 470	-	670 470	917 091	(226 596)	-	X	1 360 965	-	1 360 965	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	195 898	-	195 898	142 151	(252 335)	-	168 422	85 714	-	85 714	
	5421	за 2022г.	44 237	-	44 237	378 257	(226 596)	-	-	195 898	-	195 898	
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.	1 165 068	-	1 165 068	654 035	(597)	-	-	1 818 506	-	1 818 506	
	5425	за 2022г.	626 233	-	626 233	538 834	-	-	-	1 165 068	-	1 165 068	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Лембик Андрей Романович  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода										
			На начало года			выбыло			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	355 592 65 048	- -	204 149 299 498	739	(134 502) (8 938)	- (31)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	425 978 355 591	- -	
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	- 9	- -	- -	- -	- (9)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	200 701 27 679	- -	27 411 182 002	-	(31 438) (8 949)	- (31)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	196 674 200 701	- -	- -
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	106 204 36 289	- -	106 828 69 881	739	(745) 20	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	213 026 106 204	- -	- -
авансы по запасам	5514 5534	за 2023г. за 2022г.	48 687 1 076	- -	69 910 47 611	-	(102 319)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 278 48 687	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	355 592 65 048	- -	204 149 299 498	739	(134 502) (8 938)	- (31)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	425 978 355 591	- -	- -

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

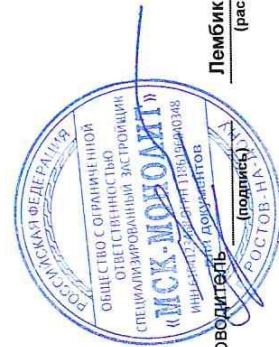
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 483 452	500 248	135 847	-	-	-	1 418 316	
	5571	за 2022г.	2 130 416	353 036	-	-	-	-	2 483 452	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	2 427 637	489 178	131 938	-	-	-	1 351 282	
	5572	за 2022г.	2 079 711	347 926	-	-	-	-	2 427 637	
займы	5553	за 2023г.	55 815	11 070	3 909	-	-	-	67 033	
	5573	за 2022г.	50 705	5 110	-	-	-	-	55 815	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	61 396	47 100	50 618	(11 014)	-	-	1 849 331	
	5580	за 2022г.	58 359	25 284	36	(22 298)	-	14	61 396	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	61 392	47 100	100	(11 011)	-	-	97 581	
	5581	за 2022г.	57 994	25 316	2	(21 920)	-	-	61 392	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	3	-	-	(3)	-	-	-	
	5583	за 2022г.	349	(32)	34	(363)	-	14	3	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	50 240	-	-	-	1 747 710	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	278	-	-	-	4 039	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	1	-	-	(15)	-	-	1	
	5586	за 2022г.	16	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	2 544 848	547 348	186 465	(11 014)	-	-	3 267 647	
	5570	за 2022г.	2 188 775	378 320	36	(22 298)	-	14	2 544 848	

## 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 \_\_\_\_\_  
 Лембик Андрей Романович  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



**Лембик Андрей Романович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

27 марта 2024 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 828	988	-	-	2 816



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Лембик Андрей Романович  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)	5801	2 399 051	1 065 965	756 689
Выданные - всего	5810	9 434 278	3 881 743	2 206 293
в том числе:				
ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ №5221/0000/2020/0659/ДЗ-1 от 20.11.2020	5811	3 462 555	1 912 487	1 912 487
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №5221/0000/2020/0659/ДИ-1 от 20.11.2020	5812	293 806	293 806	293 806
ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА №5221/0000/2021/0166/ДП-2 от 11.05.2021 поручительство за ООО СЗ МСК-ЮГ	5813	1 264 299	1 675 449	1 675 449
ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА №5221/0000/2019/0290/ДП-4 от 07.07.2021 доп. соглашение от 27.03.2023 поручительство за ООО СЗ МСК-КАПИТАЛ	5814	1 434 591	-	-
ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА №5221/0000/2019/0291/ДП-4 от 07.07.2021 доп. соглашение от 27.03.2023 поручительство за ООО СЗ МСК-КАПИТАЛ	5815	1 311 258	-	-
ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА №5221/0000/2020/0689/ДП-4 от 07.07.2021 доп. соглашение от 27.03.2023 поручительство за ООО СЗ МСК-КАПИТАЛ	5816	1 634 470	-	-
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №5221/0000/2019/0290/ДИ-3 от 28.06.2021	5817	33 299	-	-



Лембик Андрей Романович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

**9. Государственная помощь**

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



**Лембик Андрей Романович**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)

27 марта 2024 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых  
результатах  
Часть 2 (текстовая часть)**

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МСК-МОНОЛИТ"**

**за 2023 год**



В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2023 год.

## 1. Общие сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ"** (далее по тексту Организация) учреждено в 2018 году.

1.2. Уставный капитал Организации составляет 200 тыс. руб., оплачен полностью.

распределение долей:

На 31.12.2023 г. участниками Организации являются:

ООО "МСК" ИНН: **7729718699** - Доля: **196 000 руб.** (98%)

ООО "Специализированный Застройщик "Первомайский" ИНН: 6166114540 — доля: **4 000 руб.** (2%)

1.3. Организация зарегистрирована Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области 24.09.2018 года.

Свидетельство о государственной регистрации: ОГРН – 1186196040348

Местонахождение организации: Ростовская обл., г Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, дом 70Д, этаж 5 комната 1.

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации: ОГРН – 1186196040348, ИНН 6164123468, КПП 616401001,

1.6. В 2023 году жилые и нежилые здания дома находятся в состоянии незавершенного строительства. Выручка от продажи объектов строительства отсутствует.

1.6. Средняя численность за 2023 год составила 14 человек.

1.7. Основными видами деятельности фирмы являлись:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика.

1.8. Органы управления:

Общее собрание участников;

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Общества – Лембик Андрей Романович

1.9. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся Главным бухгалтером Дедовой Е.А.

### 1.10. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО "Премьер-Аудит"
Юридический адрес:	344000, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д.9а
Почтовый адрес:	344000, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д.9а
Телефон / факс:	+7 (863) 218-47-53
Адрес в сети Интернет:	<a href="http://premaudit.ru">premaudit.ru</a>
Членство в СРО аудиторов:	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»; ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813
Регистрационный номер в	ОРНЗ 11206014118 от 28.04.2012г.

СРО:

Вид аудиторского заключения за 2022 год — не модифицированное.

## 2. Учетная политика и её изменения

### 2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом №10 от 31.12.2021 г. «Об учетной политике».

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики

### 2.2. Отступления при формировании учетной политики

**Существенные отступления** от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

**Существенные отступления** от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

2.3. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом не производились

### 2.4. Критерий существенности

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% к итогу соответствующих данных.

### 2.5. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности, капитальные вложения

ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" применяется с 01.01.2022г. Перспективно.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

## 2.6 Вложения во внеоборотные активы

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

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

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

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

## **2.7. Нематериальные активы отсутствуют**

## **2.8. Поисковые затраты отсутствуют**

## **2.9. НИОКР отсутствуют**

## **2.10. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Классификация депозитных счетов: депозитные счета, размещенные на срок не более 3х лет, в соответствии с условиями размещения средств, признаются Организацией денежными эквивалентами, к финансовым вложениям не относятся. Кладовые вклады показываются по строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты".

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

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

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

## **2.11. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары**

Применение ФСБУ 5/2019 "Запасы" начато с 2021 года, в связи с чем были внесены корректировки в Бухгалтерскую отчетность. Затраты, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» перенесены из строки 1150 «Основные средства» в строку 1210 «Запасы».

Сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты принимаются к учету по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Способы расчета себестоимости запасов при их отпуске в производство (отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов) (п. 36 ФСБУ 5/2019): по средней стоимости.

К запасам также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам) отражаются в составе по строке «Запасы» оборотных активов.

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

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. Незавершенное производство (НЗП) учитывается в составе запасов по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 23 - 27 ФСБУ 5/2019, аналогично оценке готовой продукции.

Не отражаются в строке 1210 "Запасы" сырье, материалы и другие активы, которые используются для создания внеоборотных активов организации. Они не удовлетворяют характеристикам запасов, приведенным в п. 3 ФСБУ 5/2019 (не потребляются и не продаются в рамках обычного операционного цикла, не используются в течение периода, не превышающего 12 месяцев).

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008) Организация применяет ФСБУ 5/2019. Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, согласно учетной политике, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008).

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Информация о запасах отражается в Бухгалтерском балансе в разрезе видов запасов (п. 46 ФСБУ 5/2019). В Бухгалтерском балансе обособленно приводится информация о стоимости материалов, готовой продукции и товаров, о затратах в незавершенном производстве, если такая информация признается организацией существенной (абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н).

На отчетную дату запасы (сырье, материалы, готовая продукция, товары и др.) отражаются в учете по наименьшей из следующих величин (п. п. 28, 29 ФСБУ 5/2019):

- по фактической себестоимости;

- чистой стоимости продажи. Она определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются запасы. Если это сделать затруднительно, за чистую стоимость продажи данных запасов может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Согласно п. 45 ФСБУ 5/2019 "Запасы" в бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности информация об авансах, предварительной оплате, задатках, уплаченных организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов. Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием,

переработкой запасов отражены по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса за 2023 год.

### 2.12. Резерв по снижению стоимости МПЗ

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи считается обесценением. В этом случае создается резерв под обесценение запасов. Признаками обесценения могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Для учета такого резерва предназначен счет 14 "Резервы под снижение стоимости материальных ценностей".

Резерв под обесценение запасов не уменьшает стоимость, по которой эти запасы отражаются в бухгалтерском учете, но уменьшает стоимость, по которой они отражаются в бухгалтерском балансе (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания. В отчетном периоде превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи не установлено. Резерв под обесценение запасов не создавался.

### 2.13. Незавершенное производство

Начиная с отчетности за 2021 год в целях применения ФСБУ 5/2019 затраты на строительство объектов МКД, ранее учитываемые в составе незавершенного строительства, признаются затратами незавершенного производства и отражаются в составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Под незавершенным строительством понимается объект капитального строительства, работы по которому не закончены. Затраты по строящимся объектам отражаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (субсчет «Строительство объектов основных средств») в разрезе объектов строительства с момента начала строительства до сдачи объекта в эксплуатацию.

Затраты на строительство инвестиционных объектов аккумулируются на счете 08.33 «Строительство объектов основных средств», в бухгалтерском балансе отражается по строке 1210 «Запасы» раздела оборотных активов и в «Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках» стоимость незавершенного строительства в таблице 4. «Запасы» табличных пояснений.

По состоянию на 31.12.2023 года сумма затрат на строительство инвестиционных объектов составила 1 819 103 тыс. руб.

#### Методы учета формирования стоимости инвестиционных активов.

Стоимость незавершенного производства учитывается методом накопления фактических затрат с момента начала строительства и до момента ввода объекта в эксплуатацию. По окончании строительства себестоимость готовой продукции (объектов, остающихся в распоряжении застройщика) и себестоимость переданных по ДДУ объектов определяется расчетным путем пропорционально площади указанных активов к общей площади объекта строительства.

### 2.14. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям, отсутствуют.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам. Признаки сомнительной задолженности в 2023 году отсутствуют.

## 2.15 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

В Обществе не формируется резервный капитал

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

## 2.16. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

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

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную. Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

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

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

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

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

## 2.17. Аренда (лизинг)

*Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. С 01.01.2022г*

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Арендованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

*Учет при передаче имущества в аренду*

*Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.*

*При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.*

*При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.*

*В целях определения чистой инвестиции в аренду в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.*

*Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.*

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2023 г.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество проанализировало действующие договоры. Они заключены на срок, не превышающий 12 месяцев. В связи с чем ППА не созданы.

## **2.18 Признание дохода**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;

- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Остальные доходы являются прочими.

К прочим доходам относятся:



- Доходы от продажи строительных материалов и конструкций, приобретенных для исполнения договора;
- Доходы в виде арендной платы за сданные в аренду другим лицам строительные машины и оборудование, временно не используемые для исполнения договора.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия средств определяется по окончании строительства объектов на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства. Таким образом, по завершению строительства застройщик должен признать доход в сумме разницы между договорной стоимостью строительства (Кт 086.33.1) и фактическими затратами на его осуществление (Дт 08.33.1) и отразить его в составе доходов от обычных видов деятельности (счет 90).

Доходы и финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика определяется отдельно по каждой позиции строительства, указанным в разрешении на строительство, как разница между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на строительство позиции. Договорная стоимость строительства определяется как сумма стоимости всех договоров долевого участия по данной позиции строительства. Фактические затраты на строительство позиции определяются как сумма затрат, непосредственно связанных со строительством позиции, и части общих затрат на строительство жилого комплекса, распределенных между позициями пропорционально площади объектов.

Прибыль от обычных видов деятельности определяется как разница между выручкой от реализации услуг без НДС и расходами, связанными с оказанием данных услуг, после ввода МКД в эксплуатацию.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость (операций, подлежащих налогообложению налогом на добавленную стоимость).

Организацией организован учет поступлений от участников долевого строительства на счета эскроу на забалансовом счете 009СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)».

## 2.19. Порядок признания расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с содержанием «заказчика-застройщика» и направленные на получение дохода от оказанных услуг «заказчика-застройщика».

Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие и иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

**Расходы по обычным видам деятельности** подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (подразделениям), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

В соответствии с п. 23 и п.24. ФСБУ 5/2019 к прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

- прочие затраты. В соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н (Письмо МФ РФ от 18 ноября 2021 г. N 07-01-09/93330), в случаях, когда управленческие расходы непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, они включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Такими расходами являются расходы на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закона 214-ФЗ.

Расходы на содержание «заказчика-застройщика» относятся на балансовый счет 08.33.3 – «Капитальные вложения на содержание застройщика». В случае одновременного строительства нескольких МКД распределяются ежемесячно по объектам долевого строительства прямо пропорционально площади строительства.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы (кроме расходов на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закону 214-ФЗ) в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

**Прочими расходами** являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## 2.20. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства.

Финансовый результат по объекту строительства определяется в целом по многоквартирному дому и иным объектам возводимых в рамках одного разрешения на строительство.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет целевых средств от дольщиков, поступивших на счета эскроу;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства, либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора.

## 2.21. Порядок определения величины оценочных резервов

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые, вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива. Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества. Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. В конце отчетного года Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Резерв на гарантийный ремонт гарантийный ремонт – не создавался, в связи с отсутствием на отчетную дату готового строительства объекта.

## 2.22. Порядок определения резервов сомнительных долгов

В учетной политике установлен следующий порядок формирования резервов по сомнительным долгам:

На последнее число каждого месяца организацией проводится инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг. При наличии встречных обязательств перед контрагентом для расчета резерва дебиторская задолженность контрагента уменьшается на кредиторскую задолженность перед контрагентом.

По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней резерв не формируется. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50% от суммы выявленной задолженности. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100% выявленной задолженности.

В 2023 году сомнительная задолженность отсутствует, резервы по сомнительным долгам не формировались.

## 2.23. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

## 2.24. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств:

№ п/п	Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
1	Основные средства, ППА	31.12.2023	Приказ №2 от 01.12.2023г.
2	Материально-производственные запасы Объекты незавершенного строительства	31.12.2023	Приказ №1 от 01.12.2023г.
3	Денежные средства	31.12.2023	Приказ №3 от 01.12.2023г.
4	Дебиторская и кредиторская задолженность	31.12.2023	Приказ №4-от 01.12.2023г.

## 2.25. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

## 2.26. Порядок учета государственной помощи

Организацией не получалась государственная помощь.

## 2.27. Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

## 2.28. Учет договоров строительного подряда

Признание доходов и расходов по договору строительного подряда не осуществляется, т.к. Отсутствует деятельность генподрядчика.

## 2.29. Применение ПБУ 18/02

Применяется ПБУ 18/02 в редакции (утв. приказом Минфина России от 20.11.18 № 236н). Учет ОНА ведется балансовым методом.

В балансе отражаются отложенные налоговые активы и обязательства: ОНА — в составе внеоборотных активов. Что касается постоянных налоговых доходов и расходов, то они в балансе не отражаются.

В отчете о финансовых результатах (его форма утв. приказом Минфина от 02.07.10 № 66н в редакции приказа Минфина от 19.04.19 № 61н) отражаются следующие показатели:

- прибыль (убыток) до налогообложения – это прибыль (убыток) по данным бухучета;
- показатель, который называется «Налог на прибыль» - это сумма двух величин: текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль;
- чистая прибыль (убыток) – это разница между прибылью (убытком) до налогообложения и значением показателя «Налог на прибыль».

Разницы, обусловленные различиями в ведении бухгалтерского и налогового учета, отражаются на счетах бухгалтерского учета по мере их появления, обособленно по каждому отклонению на основании первичных учетных документов.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

### **2.30. Учет специальных фондов**

Организация не создает специальные фонды

### **2.31 Внутренний контроль**

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества возложен на Генерального директора. Генеральный директор отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Главный бухгалтер отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Функции ревизионной комиссии осуществляет утвержденный общим собранием аудитор.

Руководитель организации и работники Общества в соответствии со своими полномочиями и функциями:

- а) проводят оценку рисков;
- б) составляют и обновляют документацию, оформляющую организацию внутреннего контроля;
- в) осуществляют внутренний контроль в соответствии с установленным порядком;
- г) осуществляют оценку внутреннего контроля;
- д) осуществляют информирование руководства о любых совершенных или возможных ошибках/недостатках, которые привели или могут привести к потенциальным негативным событиям;
- а) методическое обеспечение организации и осуществления внутреннего контроля;
- б) оценку внутреннего контроля;
- в) подготавливает рекомендации (предложения) по устранению выявленных нарушений и недостатков;

В Организации действует система внутреннего контроля, регламентированная документом «Политика по организации и осуществлению внутреннего контроля при ведении хозяйственной деятельности и при формировании финансовой отчетности». В нем определены порядок организации и функционирования системы внутреннего контроля (далее — свк) в обществе, в том числе цель и задачи свк, а также роли и ответственность ее субъектов. Документ разработан с учетом требований и рекомендаций в т.ч. ст. 19 закона N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Информации Минфина России N ПЗ-11/2013 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности», внутренних нормативных документов Общества.

## **2.32. Информация для обеспечения сопоставимости данных**

### **2.32.1 Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности не производились**

### **2.32.2 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Критерии определения существенности ошибок определен 5% от показателя отчетности.

Метод исправления ошибок: Красное сторно. Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, отсутствует.

### **2.33. Иные способы учетной политики**

Критерий существенности для отражения в бухгалтерском учете корректирующих событий после отчетной даты, составляет не более 5 процентов от суммы, отраженной по соответствующему символу отчета о финансовых результатах за отчетный год без учета событий после отчетной даты.

## **2.34. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:**

### **Бухгалтерский баланс:**

#### **Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:**

Отражается в разд. I "Оборотные активы" по отдельной самостоятельно введенной организацией строке "Запасы", а в случае несущественности показателя - по строке "Прочие внеоборотные активы" (по вопросу раскрытия данных о незавершенных капитальных вложениях см. также Письмо Минфина России от 27.01.2012 г. № 07-02-18/01).

При этом входящий НДС по указанным затратам незавершенного строительства отражается в составе строки 1220 «Налог на добавленную стоимость» бухгалтерского баланса.

#### **Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов основных средств:**

В разд. I "Внеоборотные активы" баланса (Письмо Минфина России от 24 января 2011 г. № 07-02-18/01) по строке "Запасы".

#### **Отражение в бухгалтерском балансе сырье, МПЗ и активы, используемых для создания внеоборотных активов:**

В разд. I "Внеоборотные активы" баланса по строке "Запасы".

#### **Отражение в бухгалтерском балансе крупных расходов на ремонт ОС:**

Ремонт основных средств отражался путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

#### **Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных для приобретения запасов:**

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в разд. II "Оборотные активы" баланса в составе строки: 1230 «Дебиторская задолженность» и расшифрованы в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»

В бухгалтерском балансе выданные (полученные) авансы отражаются за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС (Письмо Минфина от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01).

**Отражение разовых платежей по договорам страхования (авансы) в бухгалтерском балансе:** данные суммы формируют показатель по строке 1260 «Прочие оборотные активы» в разд. II баланса.

**В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств учтены следующие виды активов:**

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- аккредитивы;

**Подходы, применяемые организацией для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений к денежным эквивалентам Организация, в частности, относит банковские**

депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя крупных стабильных банков, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

**Подходы, применяемые организацией для отражения вкладов в имущество Общества.**

В бухучете вклад учредителя в имущество общества отражается согласно, приложения к письму МФ РФ от 28.12.2016 № 07-04-09/78875 и письму МФ РФ от 28.10.2013 № 03-03-06/1/45463:

**Дебет 50, 51, 52 (08, 10, 41...) Кредит 83**  
– поступили деньги (основные средства, материалы, товары и т. д.) от участников счет вклада в имущество организации.

**Отчет о финансовых результатах**

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99) развернуто.

**Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);
- перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);
- уплаченные в бюджетную систему РФ;
- возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС свернуто отражается по строке

- 4129 "Прочие платежи" - в случае превышения суммы НДС, перечисленной поставщикам, подрядчикам и в бюджет, над суммой НДС, которая поступила от покупателей, заказчиков и из бюджета;

- 4119 "Прочие поступления" - в случае превышения суммы НДС, поступившей от покупателей, заказчиков и из бюджета, над суммой НДС, которая перечислена поставщикам, подрядчикам и в бюджет;

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:**

Формируются в табличной и текстовой форме

**Сопутствующая информация**

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

**3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

**3.1. Оценка структуры баланса**

Структура актива на 31.12.2023 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 861 446 тыс. руб.

Оборотные активы – 2 509 453 тыс. руб.

Структура пассива на 31.12.2023 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 99 968 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства – 1 418 783 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства – 1 852 148 тыс. руб.

### 3.2. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.

НМА, созданные самой организацией, отсутствуют.

Наличие и движение результатов НИОКР, отсутствуют.

### 3.3. Основные средства

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

- инвестнедвижимость - отсутствует
- работоспособных, но неиспользуемых ОС, кроме сезонных - не имеется
  - сданных в аренду ОС - не имеется
  - ОС с ограничениями, в том числе в залоге - не имеется

Авансы, выданные по капвложениям - не имеется

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

Информация о наличии основных средств на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 2 «Основные средства», в таблице 2.1. «Наличие и движение основных средств»

В 2023г. получены в аренду:

- Офис: Арендодатель ООО ШИФТ- ЮГ (инн 6164133191) договор аренды №14 от 01.11.2022 не превышает 12 месяцев
- Офис: Арендодатель ООО ШИФТ- ЮГ (инн 6164133191) договор аренды №14 от 01.10.2023 не превышает 12 месяцев

Проанализированы условия краткосрочных договоров. У арендатора отсутствует достаточный уровень уверенности в исполнении опциона на продление договоров аренды, т. к. у объектов аренды отсутствуют уникальные характеристики и имеется конкурентный рынок аналогичных объектов аренды; проводятся регулярный мониторинг рынка аренды и поиск объектов, более выгодных по цене, расположению и иным характеристикам; ставка аренды близка к рыночной, а существенные штрафы за расторжение договора отсутствуют, то есть расходы на замещение объекта аренды не являются значительными. Указанные объекты не предполагается сдавать в субаренду. Таким образом, по данным договорам учитываются только арендные платежи в рамках операционной аренды, а предмет аренды учитывается за балансом по причине краткосрочности договоров аренды. ППА не создается. Данные объекты отражены на забалансовом счете 001 и в подразделе 2.4 «Иное использование основных средств» раздела 2 «Основные средства»

### 3.4. Незавершенные капитальные вложения

По данной статье на 31.12.2023 г нет объектов для отражения.

### 3.5. Доходные вложения в материальные ценности

По данной статье на 31.12.2023 г нет объектов для отражения.

### 3.6 Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса)

Показатели сформировались в связи с созданием резерва по отпускам и налоговым убытком:

Отложенные налоговые активы	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Убытки прошлых лет	6 936	2 516	274
Оценочные обязательства и резервы счет 96	366	366	44
Внеоборотные активы	101	30	



Отложенные налоговые активы	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Итого</b>	<b>7 403</b>	<b>2 912</b>	<b>318</b>

### 3.7. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.2023 г. не создан, ввиду того что рыночная стоимость МПЗ не снизилась.

Расшифровка балансовой стоимости запасов на начало и конец отчетного периода (пп. "а" п. 45 ФСБУ 5/2019), сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период (пп. "б" п. 45 ФСБУ 5/2019), а также информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), в разрезе видов запасов (п.46 ФСБУ 5/2019) представлена в таблице 4.1. табличных Пояснений.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов (пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019) отражены по строке 1230 «Дебиторская задолженность», в том числе НДС, Бухгалтерского баланса за 2023 год в сумме:

- на 31.12.2023 года - 16 278 тыс. руб.
- на 31.12.2022 года - 48 678 тыс. руб.;
- на 31.12.2021 года 139 тыс. руб.

Данные раскрыты в Пояснениях в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Информация о запасах, находящихся в залоге, представлена ниже

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021(предшеств ующий предыдущему)
<b>1. Запасы, не оплаченные на отчетную дату</b> в том числе:	----	----	---
<b>2. Запасы, находящиеся в залоге у банка.</b> в том числе:	1 819 103	1 165 068	626 236
Затраты на строительство жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, ул.23-я линия, 54 , ЖД №1,2 поз.1,2 ПЗУ, по ДДУ	68 735	56 707	56 020
Затраты на строительство отдельно стоящей парковки по адресу : г.Ростов-на-Дону, пр.Ворошиловский,82/4. по ДДУ	1 750 368	1 108 361	570 216
<b>Итого</b>	<b>1 819 103</b>	<b>1 165 068</b>	<b>626 236</b>

Информация о величине накопленных затрат (не включая суммы входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже :

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства согласно разрешению на строительство	Планируемая стоимость строительства, тыс. руб.	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Затраты на строительство жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, ул.23-я линия, 54 , ЖД №1,2 поз.1,2 ПЗУ, по ДДУ	29.12.2033	2 740 796	68 735	56 707	56 020

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства согласно разрешению на строительство	Планируемая стоимость строительства, тыс. руб.	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Затраты на строительство отдельно жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, пр.Ворошиловский,82/4. по ДДУ	30.12.2023	1 770 000	1 750 368	1 108 361	570 216
<b>Итого</b>			<b>1 819 103</b>	<b>1 165 068</b>	<b>626 236</b>

### 3.8. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты (право на вычет возникает у застройщика на дату ввода объекта строительства в эксплуатацию (осуществляется строительство жилых и нежилых помещений в жилом доме по договорам долевого участия), когда определяется объем облагаемых и не облагаемых НДС операций), приведена ниже в таблице:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по приобретенным основным средствам	8 911	8 911	8 362
НДС по приобретенным НМА	-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	18 857	-	-
НДС по приобретенным работам, услугам	6 605	-	-
НДС по экспортным операциям	-	-	-
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством с применением счетов эскроу	144 281	122 762	44 745
<b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>178 654</b>	<b>131 673</b>	<b>53 107</b>

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено приобретением материалов и услуг сторонних организаций, для осуществления строительства.

### 3.9. Финансовые вложения

Долгосрочные и Краткосрочные финансовые вложения в виде выданных процентных займов сторонним организациям отражены в таблице 3.1 Пояснений. На начало 2023 года финансовые вложения представлены долгосрочными займами выданными в сумме 602 000 тыс. руб., на конец отчетного 2023 года финансовые вложения представлены долгосрочными процентными займами выданными связанным сторонам в сумме 812 876 тыс. руб.,

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
58	602 000 000,00		210 876 000,00		812 876 000,00	
58.03	602 000 000,00		210 876 000,00		812 876 000,00	
МСК-ДОН ООО СЗ	337 000 000,00		71 000 000,00		408 000 000,00	
МСК-КАПИТАЛ ООО СЗ			139 876 000,00		139 876 000,00	
МСК-ЮГ ООО СЗ	99 031 328,00				99 031 328,00	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРВОМАЙСКИЙ ООО	165 968 672,00				165 968 672,00	

Итого	602 000 000,00	210 876 000,00	812 876 000,00
-------	----------------	----------------	----------------

Финансовые вложения, находящиеся в залоге, отсутствуют

Общество в отчетном периоде не размещало свободные денежные средства на банковских депозитах.

### 3.10. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством.

Краткосрочная дебиторская задолженность составила 425 978 тыс. руб.

Дебиторская задолженность 425 978 тыс. руб. представляет собой:

- авансы, выданные поставщикам (подрядчикам) на строительство объектов по ДДУ в сумме 212 952 тыс. руб.,
- прочие дебиторы в сумме 213 026 тыс. руб.

Сомнительной дебиторской задолженности не имеется.

**По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность отсутствует.**

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023 года не создавался.

### 3.11. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	4	931	172
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках (аккредитивы)	-	168 215	1 083 032
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>4</b>	<b>169 146</b>	<b>1 083 204</b>

В пользу организации-застройщика на 31.12.2023 года аккредитивы отсутствуют.

### 3.12. Прочие оборотные активы

По строке «Прочие оборотные активы» на 31.12.2023 года нет информации для отражения.

### 3.13 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 200 тыс. руб.

Распределение долей по участникам по состоянию на конец отчетного периода приведено ниже в таблице:

1 ОГРН	1127746708440
ИНН	7729718699
Полное наименование	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"</b>

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2226100618247 12.07.2022
<b>Номинальная стоимость доли (в рублях)</b>	<b>196000</b>
<b>Размер доли (в процентах)</b>	<b>98</b>
Сведения об обременении	залог
Сведения о залогодержателе – юридическом лице	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ"

2

2 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2226100826697 04.10.2022
ОГРН	1196196021977
ИНН	6166114540
<b>Полное наименование</b>	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВОМАЙСКИЙ"</b>
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2226100826697 04.10.2022
<b>Номинальная стоимость доли (в рублях)</b>	<b>4000</b>
<b>Размер доли (в процентах)</b>	<b>2</b>
Сведения об обременении	залог
Сведения о залогодержателе – юридическом лице	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ"

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен. Капитал Общества не включает в себя суммы резервного капитала.

**Добавочный капитал** (без переоценки) на 31.12.2023г. Составляет 129 036 тыс. руб. Он отражен по строке 1350 пассива баланса и представлен фактически полученными вкладами участников в имущество Общества без увеличения уставного капитала в соответствии с п.5.13-5.16 Устава Общества.

**Чистая прибыль (убыток)** Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году получен убыток в размере 17 784 тыс. руб., в предыдущем году убыток составил — 10 449 тыс. руб..

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены.

### 3.14. Кредиты и займы (ст. 1410, 1510 Баланса)

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2023 г.

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже в таблице:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Ставки %	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
				На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>				<b>1 418 315</b>	<b>2 483 452</b>	<b>2 130 416</b>
<b>Кредиты банков</b>					2 240 860	2 041 891
в том числе:						-
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК (целевой, на строительство МКУД)	Руб.	0,01	28.03.2025	1 351 282	2 240 860	2 041 891
<b>Займы организаций</b>				67 033	55 815	47 223
в том числе:						-

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Ставки %	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
				На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «МСК» (целевой, на строительство МКЖД)	Руб.	9,00	31.12.2025	66 154	52 055	47 223
В том числе начисленные проценты				20 706	16 827	13 695
Займы физлиц (целевой, на строительство МКЖД)	Руб.	8,00	31.12.2025		3 761	3482
В том числе начисленные проценты					279	-
ООО «МСК-Девелопмент» (целевой, на строительство МКЖД)	Руб.	12,5	31.12.2025	879		
В том числе начисленные проценты				29		
<b>Облигации выпущенные</b>				-	-	-
<b>Векселя выданные</b>				-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b>				<b>1 751 749</b>	-	
<b>Кредиты банков</b>				<b>1 747 710</b>	-	
в том числе: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК (целевой, на строительство МКЖД)				<b>1 747 710</b>	-	-
<b>Займы организаций</b>				<b>4 039</b>	-	
в том числе: Займы физлиц (целевой, на строительство МКЖД)	Руб.	9,00	31.12.2026	<b>3 482</b>	-	
В том числе начисленные проценты				<b>557</b>		
<b>Облигации выпущенные</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Векселя выданные</b>				-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Итого</b>				<b>3 170 532</b>	<b>2 483 452</b>	<b>2 130 416</b>

Общество не осуществляло выпуск облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям не имеет.

По состоянию на 31.12.2023 г. Организацией выданы обеспечения по не возобновляемой кредитной линии в виде залога имущества на 3 462 555,00 руб. по стоимости договора:

- 1) земельного участка на Ворошиловском 61:44:0040315:1161;
- 2) имущественных прав на строящиеся площади Объекта (квартиры общей площадью 26 043,54 (Двадцать шесть тысяч сорок три целых пятьдесят четыре сотых) кв.м.), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Ворошиловский, 82/4;
- 3) имущественных прав на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения общей площадью 2 349,20 (Две тысячи триста сорок девять целых два десятых) кв.м.), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Ворошиловский, 82/4;
- 4) имущественных прав на строящиеся площади Объекта (две автостоянки вместимостью 200 (Двести) машиномест), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Ворошиловский, 82/4;
- 5) имущественные права на инженерные сети Объекта (водоснабжение, в т.ч. ВЗУ, станции второго подъема и резервуары; электросети, в т.ч. ТП, РТП, РП, и слаботочные сети (сети связи и

диспетчеризации); теплоснабжение, в т.ч. котельная и ЦТП; бытовая и ливневая канализации, в т.ч. очистные сооружения, жирословители).

Сроки погашения основных видов займов, кредитов, других заемных обязательств (абз.6 п. 17 ПБУ 15/2008):

Дата погашения	Размер платежа
«28» июня 2024г.	1 469 170 000,00 (Один миллиард четыреста шестьдесят девять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек
«28» сентября 2024г.	138 359 000,00 (Сто тридцать восемь миллионов триста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек
«31» декабря 2024г.	31 331 000,00 (Тридцать один миллион триста тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек

Кредитор – ПАО СБЕРБАНК

Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (абз.7 п. 17 ПБУ 15/2008) на 31.12.2023г – 212 644 тыс. руб. — учтена в составе прочей дебиторской задолженности и в составе прочих доходов в отчете о финансовых результатах в соответствующем отчетном периоде согласно условиям договоров займов выданных.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 56 425 тыс. руб.

### 3.15. Отложенные налоговые обязательства (ст. 1420 Баланса)

Расшифровка отложенных налоговых обязательств представлены в таблице:

Отложенные налоговые обязательства	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Внеоборотные активы	467	-	-
<b>Итого</b>	<b>467</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.16. Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023 г в сумме 97582 тыс. руб. представляет:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 82 025 тыс. руб.
- прочие кредиторы 15 557 тыс. руб.

### 3.17. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2023 г доходы будущих периодов отсутствуют.

### 3.18. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					Остаток на конец года
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	
1. Долгосрочные в том числе:	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные	2023	1 828	989	-	-	-	2 817

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
в том числе:	2022	221	1 608	-	-	-	1 828
Резерв по отпускам будущих периодов	2023	1 828	989	-	-	-	2 817
	2022	221	1 608	-	-	-	1 828
Итого	2023	1 828	989	-	-	-	2 817
	2022	221	1 608	-	-	-	1 828

### 3.19 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Прочие краткосрочные обязательства отсутствуют.

### 3.20. Договоры строительного подряда

По состоянию на 31.12.2023 г договоры строительного подряда, в которых Организация является подрядчиком (субподрядчиком), длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы - отсутствуют.

### 3.21. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Выручка от продажи продукции и оказания услуг, полученная на условиях договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствует

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

### 3.22. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства). За указанный период ввода в эксплуатацию объектов не производилось, финансовый результат не определялся.

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
строительство жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, ул.23-я линия, 54 , ЖД №1,2 поз.1,2 ПЗУ, по ДДУ	№ 61-310-942701-2018 выдано 29.12.2018г.	Кад. № 61:44:0032114:402, в собственности площадь застройки 1697.83м <sup>2</sup> .	29.12.2033. (согласно, разрешения на строительство)	Начальный этап строительства о объекта
строительство жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, пр.Ворошиловский, 82/4. по ДДУ	№ 61-310-966501-2019 выдано 30.12.2019г.	Кад. № 61:44:0040315:116 1, в собственности площадь застройки 3156.6 м <sup>2</sup> .	2 квартал 2024	Заключительный этап строительства а объекта

Для финансирования строительства объектов недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве с применением счетов «эскроу». В результате заключения договоров участия в долевом строительстве у участников возникает имущественное право до момента ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект. Деятельность организации регламентировано требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные, на момент ввода объекта в эксплуатацию, помещения продаются по договорам купли-продажи.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекает целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 3.14 Пояснений.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (без учета суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Застройщик осуществляет расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. Участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Пополнение счетов эскроу осуществляется в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. После ввода объекта строительства в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства, денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта ниже в таблице:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1. Заключено договоров участия в долевом строительстве на общую сумму в том числе по объектам:	2 607 584	1 300 566	865 314
Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 82/4	2 607 584	1 300 566	865 314
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам:	2 399 051	1 065 965	756 689
Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 82/4	2 399 051	1 065 965	756 689
3. Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по заключенным договорам участия в долевом строительстве (п. 1 – п. 2) в том числе по объектам:	208 530	234 601	108 625
Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 82/4	208 530	234 601	108 625
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	0	0	-

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

В отчетном году Обществом не завершено долевое строительство, финансовый результат от выполнения функций застройщика не рассчитывался по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Таким образом, финансовый результат в 2023 году отсутствует.

Выручка по строке 2110 Отчета о финансовых результатах отсутствует.



### 3.23. Управленческие расходы отсутствуют

### 3.24. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы представлены следующими статьями:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению по займам выданным	106 745	69 832
Доходы от уступки прав требования		7 961
Прочие доходы	681	
Штрафы пени неустойки по хоздоговорам	739	
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>108 165</b>	<b>77 793</b>

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к уплате	129 941	90 347
Прочие расходы	427	93
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>130 368</b>	<b>90 440</b>

### 3.25. Налог на прибыль

Для определения величины текущего налога на прибыль применен способ: на основании данных бухучета (п. 22 ПБУ 18/02). Выбранный способ закреплен в учетной политике (п.10.2).

Раскрытие информации о налоге на прибыль за 2023 год:

Таблица 3

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Отражение в отчетной форме
Бухгалтерская прибыль за период	-22 203	Строка 2300 ОФР
Налоговая прибыль за период	-22 097	Декларация по налогу на прибыль
Налоговый убыток		
Налог на прибыль	4 419	Строка 2410 ОФР
Текущий налог на прибыль	-	Строка 2411 ОФР, декларация по налогу на прибыль
Отложенный налог на прибыль	4 419	Строка 2412 ОФР

Изменения по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2023 год = 4 491 т. руб.

Изменения по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» = 71 тыс. руб.

## 4 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Денежные потоки Общества, от поступления средств целевого финансирования от кредитной организации, средств от покупателей и с оплатой затрат поставщикам в том числе и по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств без учета НДС.

НДС отражен отдельно, в свернутом виде, в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4129 «Прочие платежи». Расшифровка строки 4129:

Содержание	Сумма, руб.
Кредитовый оборот по счету 51 /вид движения "Прочие платежи по текущим операциям"/	5254
Сумма НДС начисленного к уплате при расчетах с покупателями	-0
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	35 658
+ плюс	0

Сумма НДС перечисленного в бюджет (Оборот с кредита счета 51 в дебет счета 68.02, по виду движения денежных средств Прочие платежи по текущим операциям)	
Сумма НДС полученного из бюджета (Оборот с кредита счета 68.02 в дебет счета 51, по виду движения денежных средств Прочие поступления по текущим операциям)	0
<b>Итого по строке 4129:</b>	<b>40912</b>

## 5. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения в 2023 году за предшествующий период: отсутствуют.

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения за 2023 год произошедших после 31.12.2023 года: отсутствуют.

## 6. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию Не применимо

## 7. Информация о связанных сторонах

### 7.1 Связанные стороны

Перечень связанных сторон:

Сведения об учредителях (участниках) – физических лицах отсутствуют.

Сведения об учредителях (участниках) – юридических лицах в 2023 году

№	Полное наименование, ФИО учредителя	ИНН, ОГРН	Размер доли участия
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	ИНН 7729718699 ОГРН 1127746708440	доля 196 000 руб. (98%)
2	ООО "Специализированный Застройщик "Первомайский"	ИНН:6166114540 ОГРН:1196196021977	доля: 4 000 руб. (2%)

Сведения о юридических лицах, в которых учредителям (участникам) Общества принадлежит доля в уставном (складочном) капитале

№	Полное наименование, ФИО учредителя	Полное наименование учрежденного юр.лица	ОГРН учрежденного юр.лица	Доля в уставном капитале
1	ООО "Специализированный Застройщик "Первомайский"	ООО СЗ «МСК-Капитал»	1186196041118	6 000 руб. (3%)
	ООО "Специализированный Застройщик "Первомайский"	ООО СЗ «МСК-Дон»	1186196041074	10 000 руб. (5%)
2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ГРУПП"	1216100027560	9 950 (99.50%)
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	1177746181480	34 650 000 (99.00%)
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-КАПИТАЛ"	1186196041118	189 800 (94.90%)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (Текстовые) за 2023 год

	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВОМАЙСКИЙ"	1196196021977	124 954 010 (99.70%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МСК-СТРОЙ"	5157746058620	1 254 744 000 (99.90%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-РАЗВИТИЕ"	1216100027626	9 950 (99.50%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ЮГ"	1186196040348	92000 (46.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ДОН"	1186196041074	190000 (95.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ"	1156196031309	9909900 (99.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-СИТИ"	1186196028050	190000 (95.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР"	1206100033490	10000 (100.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ТРЕСТ"	1216100027637	10000 (100.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-АЛЬЯНС"	1186196041217	10000 (100.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-ГРАД"	1196196001935	90000 (90.00%)
	ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	С	ООО СЗ «МСК-Прогресс»	1226100006758	

Сведения о физических лицах, имеющих право действовать без доверенности

№	ФИО руководителя	ИНН	Должность	Дата внесения записи в ЕГРЮЛ
1	ЛЕМБИК АНДРЕЙ РОМАНОВИЧ	230910579874	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	18.11.2021

## 7.2 Бенефициарные владельцы

Бенефициарным владельцем 100% доли на 31.12.2022 года является **Фан Цзяньгуо** (паспорт гражданина Китайской Народной Республики № E37010921 выдан 11.10.2014г, действителен до 10.10.2024 года, документ выдан Управлением по вопросам въезда и выезда Министерства общественной безопасности Китайской Народной Республики, Гуандонг). **Фан Цзяньгуо** является участником Г.К. ЧЭНЖУНЬ ТЕХНОЛОДЖИ ЛИМИТЕД.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. Со связанными сторонами Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях.

7.3. Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС)

тыс. руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 г.			Данные за 2022 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г.
ООО "СЗ МСК-Дон"	Займы выданные	255 000	Согласно договору, оплата денежными средствами	408 000	153 000	Согласно договору, оплата денежными средствами	337 000
	Начисленные проценты	67 648		102 321	34 673		49 290
ООО СЗ «МСК-Юг»	Займы выданные	-	Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	99 031	Согласно договоров займа оплата денежными средствами	99 031	
	Проценты займу	25 159		38 752			13 593
ООО СЗ "Первомайский"	Процентный займ выданный		Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	165 968	Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	165 968	
	Проценты по займу	24 953		56 762			21 205
ООО СЗ «МСК-КАПИТАЛ»	Процентный займ выданный	139 876	Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	139 876	Согласно договоров займа .оплата денежными средствами		

	Проценты по займу	14 808	Оплата по сроку погашения основного долга	14 808		Оплата по сроку погашения основного долга	
ООО «МСК-Девелопмент»	Процентный займ полученный	850	Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	850		Согласно договоров займа .оплата денежными средствами	
	Проценты по займу	29		29			
ООО СЗ МСК-Капитал	Уступка прав требования		Согласно договоров оплата денежными средствами	15 256	15 256	-	15 256
Зинченко А.А.	Займы полученные	-	Согласно договору, оплата денежными средствами	3 482		Согласно договору, оплата денежными средствами	3 482
	Начисленные проценты	278		557	279		279
ООО «МСК»	Займы полученные	10 220	Согласно договору, оплата денежными средствами	45 448	1 700	Согласно договору, оплата денежными средствами	35 228
	Начисленные проценты	3 880		20 706	3 132		16 826

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало.

Операций с бенефициарным владельцем не осуществлялось, задолженность отсутствует.

#### 7.4. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества (главный бухгалтер), юристконсульт).

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 469,0 тыс. руб., в предшествующем году – 655 тыс. руб., в том числе:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>	1 326	655

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
в том числе:		
Оплата труда	1 020	393
Отчисления в Пенсионный и Социальный фонд	306	76

#### 7.5. Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались. Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей в пользу основного управленческого персонала в 2023 году организацией не производилась.

Выплат долгосрочных вознаграждений, в частности, по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым 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), а также в виде долей участия в уставном капитале и выплат на их основе в 2023 году не производилось.

#### 8. Изменение оценочных значений

Начислен резерв предстоящих расходов по оплате отпусков в 2023 году в сумме 2 816 тыс. руб.

#### 9. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении

##### Условные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 года в Организации отсутствовали условные обязательства по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010).

##### Условные активы

По состоянию на 31.12.2023 года в Организации отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод (п.27 ПБУ 8/2010).

#### 10. Оценочные обязательства

В соответствии с учётной политикой предприятием по состоянию на 31.12.2023 года создан резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Для этих целей составлен специальный расчёт (смета), в котором отражается расчёт размера отчислений в указанный резерв, включая страховые взносы. По итогам за 2023 год начислен резерв на оплату отпусков, включая страховые взносы, в сумме – 2 816 тыс. рублей

#### 11. Информация об участии в совместной деятельности

Организация в 2023 году не участвовала в совместной деятельности

#### 12. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

#### 13. Информация по прекращаемой деятельности

##### Прекращаемые операции (п. 27 ПБУ 4/99)

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

##### Прекращаемая деятельность (ПБУ 16/02)

**Раскрытие информации по прекращаемой деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг**

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

**Раскрытие информации о прекращении использования долгосрочных активов к продаже**

Организацией не принималось решение о прекращении использования долгосрочных активов к продаже, к которым относятся основные средства и иные внеоборотные активы, в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается, а также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).

**14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

**15. Движение денежных средств**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011) на 31.12.2023:

Касса организации – 0 тыс. руб.

Расчетные счета – 4 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства (п. 24 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по не завершенным на отчетную дату сделкам) с указанием причин данных ограничений (пп. "а" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности (пп. "б" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствует.

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту (пп. "в" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации (пп. "г" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

**16. Обеспечения обязательств и платежей**

**Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей :**

Общество в отчетном году выполняло функцию застройщика и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участниками долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренными договорами, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства по состоянию на 31.12.2023г. приведена пункте 3.22 Пояснений.

**Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей** приведены в 3.14. пояснений Кредиты и займы (ст. 1410, 1510 Баланса).

**17. Чрезвычайные факты**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствовали.

## **18. Условные факты хозяйственной деятельности**

### **18.1 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Ожидается так же, что санкции, вызванные военными действиями между Россией и Украиной, могут повлиять на деятельность компаний из разных отраслей. Общество расценивает данную ситуацию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Влияние событий, связанных с санкциями, на финансовое положение компании, не является существенным, так как организация не ведет импортно-экспортные операции, не имеет существенных остатков в иностранной валюте на счетах и обслуживающий банк не отключен от SWIFT. Таким образом, это не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности организации в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

### **18.2 Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)**

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

ограничительных мер не осуществлялось;

У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;

Общество при необходимости активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Обществом был реализован ряд мероприятий, направленных на предупреждение распространения и снижение риска заболевания коронавирусной инфекцией.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

### **18.3 Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.



По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

#### **18.4 Судебные разбирательства**

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

#### **18.5 Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 табличных Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими обеспечениями.

#### **18.6 Страхование**

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

#### **18.7 Гарантийные обязательства**

В связи с тем, что объект находится в стадии строительства, общество пока не несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

#### **18.8 Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

## 18.9 Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

## 18.10 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## 19. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

**Процентный риск** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

**Валютный риск** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать

существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

## Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на Ростовский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как достаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества ввиду возникновения конфликта между Россией и Украиной. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

СВО, а также антироссийские санкции со стороны стран Европы и Запада ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации рисков и небольшой рост экономической активности в 2024 году.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

## Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль

соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## 20. Условия продолжения деятельности в будущем

### Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности, а так же будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют после отчетной даты.

Сумма убытка в 2023 году составила 17 784 тыс. руб., что связано, в основном, с увеличением процентной ставки по кредиту, полученному для предоставления займа выданного. Величина выданных обеспечений обязательств по состоянию на 31.12.2023 г. указанная по строке 5810 таблицы 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год», составляла 9 434 278 тыс. руб., что значительно превышает величину чистых активов, отраженную по строке 3600 таблицы 3 «Отчета об изменениях капитала», которая по состоянию на 31.12.2023 г. составила 99 968 тыс. руб. Руководство Общества контролирует данную ситуацию, и планирует в 2024 году получить прибыль за счет увеличения процентной ставки по займу выданному, а так же за счет получения прибыли от деятельности застройщика. В отчетном году Обществом не завершено доленое строительство, финансовый результат от выполнения функций застройщика не рассчитывался по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Соответствующая информация отражена в п.3.22 настоящих пояснений. Плановый срок ввода в эксплуатацию объектов строительства и получения прибыли от деятельности застройщика ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МСК-МОНОЛИТ" - 2 квартал 2024г.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## 21. 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, отсутствуют.

### Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год будет принято в срок до 30 апреля 2024г. Общим собранием участников Общества.

### Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не осуществлялись крупные сделки.

**Привлечение заемных средств**

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом новые займы и кредиты не привлекались.

**Увольнение персонала**

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности увольнения сотрудников не происходило.

**22. Информация об экологической деятельности**

В 2023 г. расходы, связанные с экологической деятельностью, не производились.

Генеральный директор  
ООО СЗ «МСК-МОНОЛИТ»  
Дата 27.03.2024 г.



Лембик Андрей Романович