

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей \_\_\_\_\_  
 Местонахождение (адрес) 108811, Москва г, Киевское шоссе 22-й (п Московский) км, домовл. № 4, стр. 5

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

Коды		
0710001		
31	12	2022
06668265		
7751036892		
68.10		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью ФИРМА "КОНСУЛЬТАНТ-АУДИТ"

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

ИНН	7704145630
ОГРН/ ОГРНИП	1027739110630

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120	20	20	20
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	279 715	62 345	62 345
	в том числе:				
	Земельные участки	11501	19 364	19 364	19 364
	Земельные участки связанные с незавершенным строительством	11502	42 981	42 981	42 981
	Основные средства организации	11503	212 183	-	-
	Основные средства незавершенные строительством		5 187	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	102 410	97 370
	в том числе:				
	Основные средства переданные в аренду	11601	-	102 410	97 370
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 295	181 046	196 874
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	284 030	345 821	356 609
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 048 904	4 735 983	6 201 038
	в том числе:				
	Материалы и специальная оснастка	12101	18 171	72	33
	Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством	12102	71 774	1 193 179	1 123 428
	Готовая продукция	12103	155 690	56 329	-
	Объекты завершенные строительством	12104	65 804	149 640	-
	Незавершенное строительство	12105	3 737 465	3 336 763	5 077 577
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	778 325	700 707	1 068 071
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	1201	5 381	2 069	243
	НДС по прочим активам	1202	722 236	638 758	991 637
	НДС по основным средствам	1203	127	1 915	19 854
	НДС по незавершенному производству связанному с незавершенным строительством	1204			
	Дебиторская задолженность	1230	50 581	57 965	56 337
	в том числе:				
			741 844	1 229 894	629 961

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 748	1 175	18 804
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	36 808	2 432	2 386
Расчеты по налогам и сборам	12303	35 532	11	11
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	9	20
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	33 612	75 638	66 728
Расчеты с фондом защиты граждан-участников долевого строительства	12306	3 497	15 451	17 485
Авансы связанные с незавершенным строительством	12307	629 647	1 135 178	524 527
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	861 662	8 304 383	6 831 702
в том числе:				
Расчетный счет	12501	861 662	8 304 383	2 631 702
Краткосрочный депозит	12502	-	-	4 200 000
Прочие оборотные активы	1260	4 016 124	179 184	291 233
в том числе:				
Расчеты по договорам долевого участия	12601	52 431	179 184	291 233
Начисленная выручка по договорам долевого участия	12602	3 963 693	-	-
Итого по разделу II	1200	10 446 859	15 150 151	15 022 005
<b>БАЛАНС</b>	1600	10 730 889	15 495 972	15 378 614

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	402 410	402 410	402 410
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 707 047	458 706	79 896
	в том числе:				
	Накопленная прибыль	13701	7 007 047	458 706	79 896
	Начисленные дивиденды	13702	(5 300 000)	-	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>2 109 457</b>	<b>861 116</b>	<b>482 306</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 216 058	-	11 282
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	2 215 998	-	9 780
	Проценты по долгосрочным займам	14102	60	-	1 502
	Отложенные налоговые обязательства	1420	12 905	199 737	201 385
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	6 653 295
	Обязательства перед Застройщиками	14502			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)	14503			
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 228 963</b>	<b>199 737</b>	<b>6 865 962</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	258 686	202 020	107 843
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	239 311	65 468	83 102
	Расчеты по налогам и сборам	15202	5 848	101 284	5 476
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	609	141	130
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	12 917	25 266	19 135
	Расчеты с заказчиками и покупателями	15205	1	9 861	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	226	251	281
	Прочие обязательства	1550	6 133 557	14 232 848	7 922 222
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия	15501	6 133 557	14 232 848	7 922 222
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6 392 469</b>	<b>14 435 119</b>	<b>8 030 346</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>10 730 889</b>	<b>15 495 972</b>	<b>15 378 614</b>

Руководитель

(подпись)

Олесь Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.





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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	по ОКПО	<b>06668255</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ"</b>	ИНН	<b>7751036892</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 151 615	8 431 298
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	157 659	148 168
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	21 774	7 464
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступило по ДДУ	4114	1 326 720	7 768 312
проценты по краткосрочному займу (депозиту)	4115	645 461	450 444
прочие поступления	4119	1	56 910
Платежи - всего	4120	(8 485 049)	(4 014 211)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(975 356)	(644 950)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 249)	(7 092)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 731)
налога на прибыль организаций	4124	(1 889 349)	(712 259)
внебюджетные фонды	4125	(1 995)	(2 071)
платежи связанные с осуществлением застройки	4126	(3 495 921)	(2 556 027)
прочие платежи	4129	(2 114 179)	(90 081)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 333 434)	4 417 087
<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	(107 368)	(12 626)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(107 368)	(12 626)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(107 368)	(12 626)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 215 998	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 215 998	-
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	(3 217 917)	(2 931 780)
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	4322	(3 217 917)	(2 922 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(9 780)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 001 919)	(2 931 780)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(7 442 721)	1 472 681
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	8 304 383	2 631 702
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	861 662	4 104 383
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Слесь Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.







**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
06668265		
7751036892		
68.10		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	10 446 003	4 388 048
	Себестоимость продаж	2120	(2 548 651)	(807 445)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 897 352	3 580 603
	Коммерческие расходы	2210	(158 743)	-
	Управленческие расходы	2220	(28 693)	(17 077)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 709 916	3 563 526
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	592 960	457 710
	Проценты к уплате	2330	(60)	(228)
	Прочие доходы	2340	57 441	152 216
	Прочие расходы	2350	(68 101)	(45 905)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 292 156	4 127 319
	Налог на прибыль	2410	(1 658 592)	(825 495)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 668 673)	(811 061)
	отложенный налог на прибыль	2412	10 081	(14 433)
	Прочее	2460	(85 223)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 548 341	3 301 824



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь -Декабрь 2021г.
	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	6 548 341	3 301 824
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Слесев Алексей Юрьевич**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г





# Отчет об изменении капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

Коды		
0710004		
31	12	2022

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ"

по ОКТО

06668265

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

7751036892

Вид экономической

деятельности

по ОКВЭД 2

68.10

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

по ОКЛФ / ОКФС

12300

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

384

/ Частная собственность

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	402 410	-	-	-	79 896	482 306
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 301 824	3 301 824
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 301 824	3 301 824
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 923 014)	(2 923 014)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 922 000)	(2 922 000)
Корректировка в связи с изменением УП (переход на ФСБУ 6/2020)	3228	-	-	-	-	(1 014)	(1 014)



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	402 410	-	-	-	458 706	861 116
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 548 341	6 548 341
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 548 341	6 548 341
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 реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 300 000)	(5 300 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(5 300 000)	(5 300 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	402 410	-	-	-	1 707 047	2 109 457





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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	482 306	3 301 824	(2 922 000)	862 130
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(1 014)	-	(1 014)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	482 306	3 300 810	(2 922 000)	861 116
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	79 896	3 301 824	(2 922 000)	459 720
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(1 014)	-	(1 014)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	79 896	3 300 810	(2 922 000)	458 706
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателей	код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 109 457	861 116	482 306

Руководитель

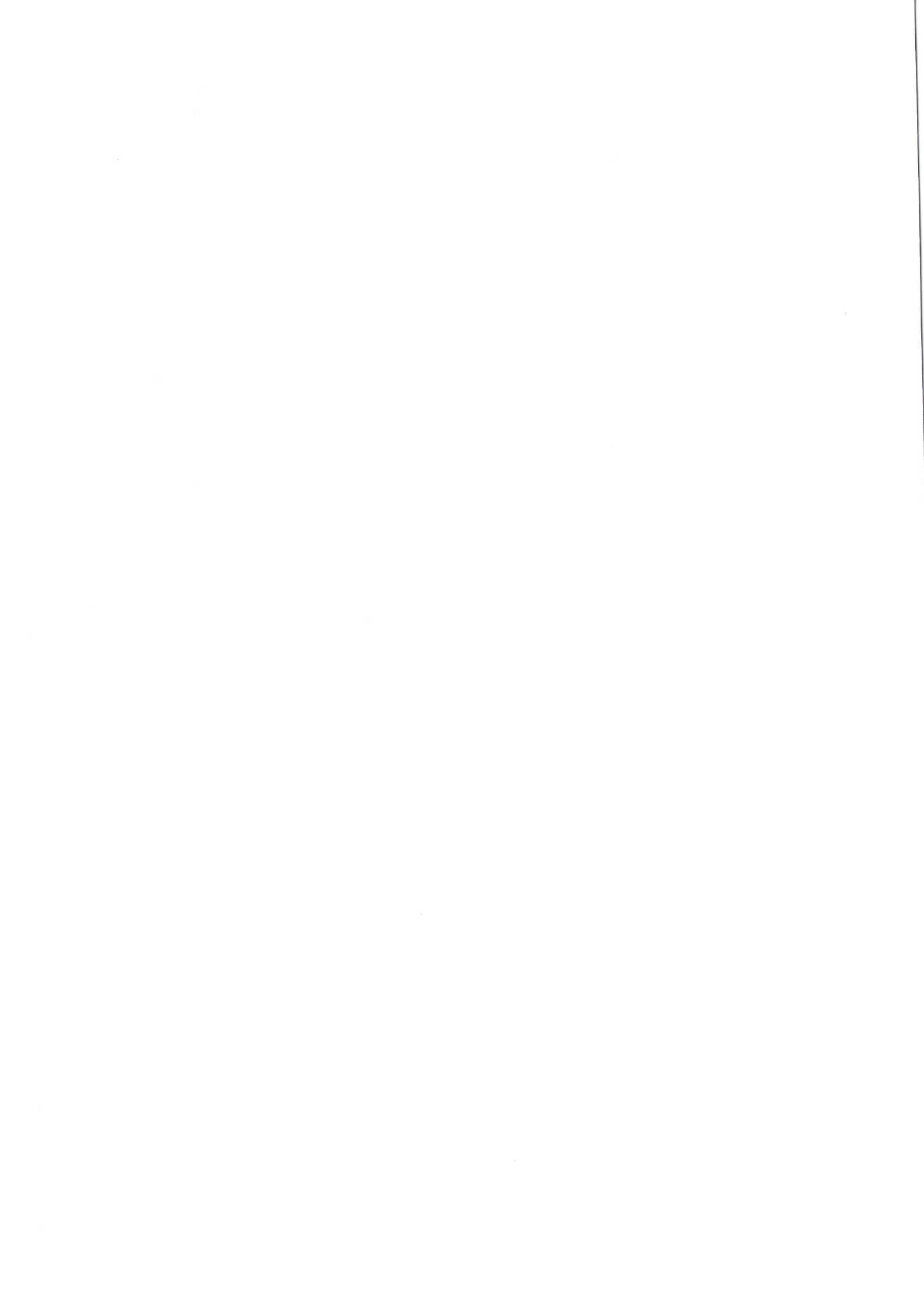
(подпись)

Слесь Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023





**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО «СЗ Первый Московский» за 2022 год (тыс. руб.).**

Данные Пояснения является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Первый Московский» (далее «Общество») за 2022 год, сформированной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (в тыс. руб.).

**1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности**

Общество было зарегистрировано 13 февраля 2017 года МИФНС России № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1177746136370

Общество зарегистрировано по адресу: 108811, Россия, город Москва, вн. тер. г. поселение Московский, 22-й км Киевского шоссе, д-вл4, стр.5

Уставный капитал Общества составляет 402 410 000 рублей.

По состоянию на 01.01.2022 г. доли в уставном капитале Общества распределялись следующим образом:

Компания «NOVOWISE HOLDINGS LIMITED» – владела 49,99 % УК стоимостью 201 164 759 тыс. руб.;

ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ» - владела 50,01 % УК стоимостью 201 245 241 тыс. руб.

В 2022 году произошли изменения в составе участников.

Компания «NOVOWISE HOLDINGS LIMITED» продала свою долю 49,99% по договору купли-продажи от 14.03.2022 г. ООО "ФинЭксперт Эссет Менеджмент" Д.У. Комбинированный ЗПИФ "Эверест Инвестиционный" (ИНН 77511616614).

ООО "ФинЭксперт Эссет Менеджмент" Д.У. Комбинированный ЗПИФ "Эверест Инвестиционный" (ИНН 77511616614) продала свою долю 49,99% по договору купли-продажи от 08.04.2022 г. ООО «ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ИНН 7751218860).

ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ» (ИНН 7751151550) продала часть своей доли в размере 0,01% по договору купли-продажи от 26.05.2022 г. ООО «ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ИНН 7751218860).

Таким образом по состоянию на 31.12.2021 г. участниками Общества являются:

ООО «ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» – владеет 50,00 % УК стоимостью 201 205 000 тыс. руб.;

ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ» - владеет 50,00 % УК стоимостью 201 205 000 тыс. руб.

Основной вид деятельности Общества – «Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества» (ОКВЭД 68.10.1).

На основании проектной декларации № 77-002049 от 09.03.2023 г. и разрешения на строительство № 77-239000-017234-2018 от 05.06.2018 г., в 2022 г. Общество осуществляло строительство объекта капитального строительства «Жилая застройка на земельных участках тепличного комбината №1 в городе Московский. Третий микрорайон. Квартал 1 по адресу г.Москва, г.Московский. Велось строительство корпусов 5,6,7 и 8 на земельном участке 50:21:0110205:597. По корпусам 5,6 и 8 было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-239000-010805-2022 от 08.06.2022 г.

Также, в рамках вышеуказанного разрешения Общество осуществляет строительство инфраструктуры жилых корпусов, включая магистральные и внутриквартальные сети,

благоустройство прилегающей территории по дошкольным образовательным учреждениям на 350 мест и среднего образовательного учреждения на 1100 мест.

На основании проектной декларации № 77-002382 от 09.03.2023 г. и разрешения на строительство № 77-239000-019963-2021 от 29.12.2021 г., в 2022 г. Общество осуществляло строительство объекта капитального строительства «Жилая застройка на земельных участках тепличного комбината №1 в городе Московский. Третий микрорайон. Квартал 2 корпусов 1,2 по адресу г. Москва, г. Московский. Строительство ведется на земельном участке 77:17:0110205:24059.

На основании проектной декларации № 77-002385 от 09.03.2023 г. и разрешения на строительство № 77-239000-019962-2021 от 29.12.2021 г., в 2022 г. Общество осуществляло строительство объекта капитального строительства «Жилая застройка на земельных участках тепличного комбината №1 в городе Московский. Первый микрорайон. Квартал 3 корпусов 4,5,6 и на разрешения на строительство № 77-239000-020022-2022 корпусов 1,2,3 по адресу г.Москва, г.Московский. Строительство ведется на земельном участке 77:17:0110205:27010.

Информация по строящимся корпусам сведена в таблицу.

Квартал	Корпус	Срок передачи Объекта участнику долевого строительства не позднее
Микрорайон 3 Квартал 1	7	31.12.2022 г
Микрорайон 3 Квартал 2	1	30.06.2025 г
	2	30.06.2025 г
Микрорайон 1 Квартал 3	3	30.03.2026 г.
	4	30.06.2025 г

Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности, лицензий и разрешений не получало и в своем распоряжении не имело.

Среднегодовая численность сотрудников Общества составляет на 31.12.2021 г. – 5 человек, на 31.12.2022 г. – 5 человек.

Состав исполнительного органа «Общества» представлен следующим образом:

С 15.05.2019 по 31.07.2021 г. между Обществом и ООО «ИГ АБСОЛЮТ» (ИНН 7704489567) (далее - Управляющая компания) заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа (включая ведение производственно-хозяйственной деятельности для достижения целей, указанных в Уставе, и с целью эффективной реализации Инвестиционного проекта). Соглашение о расторжении договора заключено от 30.07.2021 г.

№ п/п	ФИО	Должность
1	Слесь А.Ю.	Управляющий директор по Доверенности № 174-41/22-Д от 08.11.2022 г. на основании Договора от 30.07.2021 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа с ООО "ИГ АБСОЛЮТ"

### **Аудитор организации (информация об аудиторе Общества):**

Наименование: ООО фирма "КОНСУЛЬТАНТ-АУДИТ" ИНН: 7704145630

Место нахождения: г. Москва, Ленинская слобода, д.19 стр.6, эт. 5, комн. 57, каб.537

Почтовый адрес: г. Москва, Ленинская слобода, д.19 стр.6, эт. 5, комн. 57, каб.537

## **2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **Основные подходы к составлению годовой бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

### **Материально производственные запасы**

Оценка активов производится по фактическим затратам на их приобретение.

Дополнительные расходы на приобретение, транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) организации принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость МПЗ.

При отнесении материально-производственных запасов на расходы их оценка производится по методу ФИФО.

### **Основные средства и нематериальные активы**

Согласно учетной политики на 2022 год, определение срока полезного использования объекта основных средств устанавливается приказом по организации.

Определение срока полезного использования объектов основных средств, включая объекты основных средств, ранее использованные у другой организации, производится исходя из:

- ожидаемого срока использования в организации этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен); естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта, нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Срок полезного использования для временных зданий и сооружений, используемые при строительстве жилой застройки определяется исходя из срока использования в организации (оставшегося срока строительства Объекта и т.п.).

Последствия изменения учетной политики в части установления срока полезного использования основных средств не оказывает существенного влияния на финансовое положение организации, финансовый результат ее деятельности, поэтому ретроспективный метод не применяется.

Амортизация по основным средствам и нематериальным активам начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, и стоимость которых не превышает 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерской отчетности исходя из фактических затрат на их приобретение.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) по условиям договора не превышает 12 месяцев или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Если на отчетную дату до погашения обязательства остается менее 12 месяцев, то оно отражается в отчетности как краткосрочное.

Дебиторская задолженность, связанная с незавершенным строительством, отражается в разделе «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса по строке «Незавершенное строительство».

Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения, регистрации и оплаты договоров долевого участия, отражается в разделе «Оборотные активы» в составе строки «Прочие оборотные активы».

Долгосрочная кредиторская задолженность, возникшая в результате заключения и регистрации договоров долевого участия, отражается в разделе «Долгосрочные обязательства» подраздел «Прочие обязательства» в составе строки «Обязательства по договорам долевого участия».

Краткосрочная кредиторская задолженность, возникшая в результате заключения и регистрации договоров долевого участия, отражается в разделе «Краткосрочные обязательства» подраздел «Прочие обязательства» в составе строки «Обязательства по договорам долевого участия».

### **Незавершенное строительство**

В составе строки 12105 «Незавершенное строительство», раздела II, учитываются расходы по формированию стоимости объектов недвижимого имущества, не законченного строительством, а именно: расходы по формированию стоимости объектов жилой застройки по адресу: г.Москва, г.Московский, на земельных участках «Тепличного комбината №1».

#### **Расходы по обычным видам деятельности**

На счете 20 «Основное производство» учитываются расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика по привлечению средств участников долевого строительства, с содержанием застройщика, с реализацией инвестиционного проекта (исключая затраты на создание объектов застройки).

Остаток по счету 20 "Основное производство" на конец месяца относится к незавершенному производству. Незавершенное производство в бухгалтерской отчетности учитывается в составе оборотных активов и отражается по фактически произведенным затратам.

Таким образом, в Балансе по строке 12102 «Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством» отражено:

*· по состоянию на 31.12.2021 – 1 193 179 тыс.рублей*

*· по состоянию на 31.12.2022 – 71 774 тыс.рублей*



Списание расходов, собранных в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы», осуществляется ежемесячно в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Прочие расходы отражаются сразу на счете 91.02 «Прочие расходы».

### **Прочие доходы**

В состав прочих доходов включаются активы, полученные безвозмездно, в том числе безвозмездная финансовая помощь, полученная от участника (учредителя). Финансовая помощь признается в составе прочих доходов на момент принятия решения участником (учредителем) Общества об оказании безвозмездной финансовой помощи.

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой в соответствии с действующим законодательством.

### **Кредиты и займы полученные**

Кредиторская задолженность по долгосрочному или краткосрочному займу (сумма основного долга) в учете и отчетности отражается исходя из суммы фактически полученных денежных средств по договору (п. 1 ст. 807 и п.3 ст. 812 ГК РФ).

Согласно требованиям Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 26.03.2007) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» в строках 1410 и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражается задолженность по соответствующим договорам в сумме основного долга и процентов.

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

### **Признание выручки от продажи**

Выручка от продажи товаров (продукции), выполнения работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции), выполнения работ и оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов.

Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы (услуги, продукции).

### **Порядок формирования резерва на отпуски**

Общество создает оценочное обязательство по оплате отпусков.

Размер оценочного обязательства (резерва) рассчитывается по организации в целом путем определения процента отчислений в резерв, который применяется в течение всего года к фактически начисленной сумме расходов на оплату труда (без учета расходов на отпуск) за каждый месяц. Процент исчисляется исходя из соотношения расходов на оплату отпусков и общих расходов на оплату труда за предыдущий год

### **Порядок формирования резерва по сомнительным долгам**

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Общество считает сомнительной дебиторскую задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

### **Особенности отражения свернутых потоков (НДС) в отчете о движении денежных средств**

ООО «Первый Московский» формирует отчет о движении денежных средств на основании утвержденного Приказом Минфина от 02.02.2011г. №11н положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011) и учетной политики Общества. На основании п.6 ПБУ 21/2008, учетная политика организации должна обеспечивать рациональное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйствования и величины организации (требование рациональности).

В соответствии с п.16 ПБУ 23/2011, денежные потоки отражаются в отчете **свернуто**, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

При расчете показателей в отчете о движении денежных средств, суммы НДС по расходам, прямо относящиеся к строительной деятельности Общества не выделяются и включаются в стр.4128 «Платежи, связанные с осуществлением жилой застройки». Суммы НДС по остальным расходам, показывается свернуто в строке 4119 «Прочие поступления».

## **3. Расшифровка отдельных показателей отчетности**

### **Основные средства**

Основные средства были получены Обществом в качестве вклада в уставный капитал согласно Решения единственного участника Общества от 08.02.2018 г.

В бухгалтерском балансе основные средства отражены по стр.1150 «Основные средства в организации» .

### **Незавершенное производство**

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам, учитывается в составе оборотных активов и показывается в стр.12102 «Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством», в составе «Запасов».

### **Материально-производственные запасы.**

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно

Запасы отражаются по фактической себестоимости. Признаков обесценения запасов не выявлено.

Резерв под обесценение не создавался.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, Общество на конец периода не имеет. Применяемый способ расчета себестоимости запасов при их отпуске в производство по методу ФИФО

Авансов, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов нет.

#### **Расчеты по договорам долевого участия.**

В строке баланса 12601 «Расчеты по договорам долевого участия» показана задолженность дольщиков перед обществом в сумме **52 431** тыс. рублей.

### **4. Условные факты хозяйственной деятельности**

К моменту формирования настоящего отчета события в деятельности Общества, которые произошли до наступления отчетной даты, и в отношении вероятности возникновения и последствий которых существует неопределенность, отсутствуют.

Руководство Общества оценивает степень вероятности возникновения последствий таких фактов хозяйственной деятельности как низкую. При оценке последствий условных фактов и отражении соответствующей информации в бухгалтерской отчетности Общество исходило из требования осмотрительности.

### **5. Оценочные обязательства**

В составе оценочных обязательств отражен резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

<b>Показатель</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
Характер обязательства и ожидаемый срок его исполнения	Обязательство по оплате отпусков работнику организации.
Величина, по которой оценочное обязательство отражено в бухгалтерском балансе	на 31.12.2021 – 251 на 31.12.2022 – 226
Сумма оценочного обязательства, признанная в отчетном периоде	723
Сумма оценочного обязательства, списанная в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности в отчетном периоде	748
Списанная в отчетном периоде сумма оценочного обязательства в связи с ее избыточностью или прекращением выполнения условий признания оценочного обязательства	-

### **6. Информация по прекращаемой деятельности**

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ Первый московский» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ Первый Московский» обозримом периоде будет не существенным.

Общество планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 2023 года и в дальнейшем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

## 7. Информация по операционным сегментам

Общество не формирует информацию по операционным сегментам.

## 8. Приложения к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблицах (тыс. руб.)

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

#### 1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) 1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с. 1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	20 20	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	20 20	- -
в том числе:													
Исключительное право владения на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	20 20	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	20 20	- -

#### 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

#### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

#### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140 5150	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:										
	5141 5151	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160 5170	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:							
	5161 5171	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180 5190	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:							
	5181 5191	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	62 345	-	283 971	(22 231)	(2 594)	(46 964)	-	-	-	324 085	(44 370)
в том числе:	5210	за 2021г.	62 345	-	33 803	(33 803)	-	-	-	-	-	62 435	-
Земельные участки	5201	за 2022г.	19 364	-	-	-	-	-	-	-	-	19 364	-
Земельные участки, связанные с незавершенным строительством	5202	за 2022г.	42 981	-	7 986	(7 986)	-	-	-	-	-	42 981	-
основные средства организации	5203	за 2022г.	-	-	278 784	(22 231)	(2 594)	(46 964)	-	-	-	268 553	(44 370)
Основные средства в организации (не законченные строительством)	5204	за 2022г.	-	-	5 187	-	-	-	-	-	-	5 187	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	124 222	(21 813)	-	124 222	(21 813)	-	-	-	-	124 222	(21 813)
в том числе	5230	за 2021г.	100 446	(3 078)	25 817	-	-	(18 737)	-	-	-	124 222	(21 813)
Основные средства, переданные в аренду	5221	за 2022г.	124 222	(21 813)	-	(126 263)	(22 585)	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	100 446	(3 078)	25 817	(2 040)	-	(18 737)	-	-	-	124 222	(21 813)

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 2022г.	3 336 763	3 527 226	(3 126 523)	-	3 737 465
в том числе:	5250	за 2021г.	5 077 577	2 379 090	(4 119 904)	-	3 336 763
Незавершенное строительство (стр.11901 Бухгалтерского баланса на 31.12.2021,22), в т.ч.	5241	за 2022г.	3 336 763	3 527 226	(3 126 523)	-	3 737 465
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_04_корпус	5242	за 2022г.	5 077 577	2 379 090	(4 119 904)	-	3 336 763
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_05_корпус	5243	за 2022г.	1 734	13 444	(15 178)	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_06_корпус	5244	за 2022г.	1 534 456	417 557	(1 950 279)	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_07_корпус	5245	за 2022г.	407 071	164 887	(571 958)	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_08_корпус	5246	за 2022г.	363 294	143 777	-	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_ТЕПЛОВАЯ СЕТЬ	5247	за 2022г.	496 442	218 463	(712 905)	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА)_сети связи	5248	за 2022г.	252 288	244 156	-	-	-
3_МКР_1кв (10 ФАЗА) Автостанция №2	5249	за 2022г.	862 946	996 287	-	-	1 859 232
3_МКР_2кв.	5251	за 2022г.	408 981	453 665	-	-	862 646
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.1	5252	за 2022г.	1 308 752	517 730	(1 826 482)	-	-
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.1 сети связи	5253	за 2022г.	828 715	480 037	-	-	-
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.2	5254	за 2022г.	33 416	8 287	-	-	1 368 752
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.2	5255	за 2022г.	55 180	467	(22 231)	-	41 703
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.2	5256	за 2022г.	456	373	-	-	3 416
3_МКР_2кв_ФАЗА 7.2	5257	за 2022г.	-	456	-	-	830
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.1	5258	за 2022г.	2 743	6 307	-	-	456
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.1	5259	за 2022г.	2 743	-	-	-	9 050
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	22 585	-	-	-	1 743
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	22 585	-	-	-	21 585
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	61 442	1 188 195	-	-	1 249 638
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	1 763	59 680	-	-	61 442
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	52	-	-	52
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	-	-	-	-
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	1 803	66 274	-	-	61 077
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	734	1 089	-	-	1 803
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	1 331	10 052	-	-	11 382
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	546	784	-	-	1 331
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	306	-	17 429	-	17 825
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	396	-	-	396
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	17 048	2 535	-	-	19 583
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	17 048	-	-	-	17 048
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	99 689	267 062	-	-	366 751
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	78	99 489	-	-	99 689
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	1 188	-	-	-	1 188
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	1 188	-	-	1 188
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	2 870	6 206	-	-	9 076
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	44 689	(41 818)	-	2 870
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	-	881	-	-	881
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	11 558	34 643	-	-	46 201
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	1 515	10 042	-	-	11 558
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	524	664	-	-	1 188
3_МКР_2кв_ФАЗА 8.2		за 2022г.	524	-	-	-	524

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	3 417	26 470	653
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	139	139	85
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	-	-	-
Балсовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период			На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	4 735 983	-	4 735 983	8 075 727	(8 762 807)	-	-	X	4 048 904	-	4 048 904
	5420	за 2021г.	6 201 038	-	6 201 038	1 082 503	(2 547 558)	-	-	X	4 735 983	-	4 735 983
в том числе:	5401	за 2022г.	72	-	72	83 174	(45 076)	-	-	-	18 171	-	18 171
	5421	за 2021г.	33	-	33	44	(5)	-	-	-	72	-	72
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	56 329	-	56 329	3 126 523	(3 027 163)	-	-	-	155 690	-	155 690
	5422	за 2021г.	-	-	-	151 795	(96 467)	-	-	-	56 329	-	56 329
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	1 193 179	-	1 193 179	1 358 805	(248 021 0194)	-	-	-	71 774	-	71 774
	5425	за 2021г.	1 123 428	-	1 123 428	781 023	(711 272)	-	-	-	1 193 179	-	1 193 179
Прочие запасы и затраты	5408	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты завершенные строительством	5407	за 2022г.	149 640	-	149 640	-	(83 836)	-	-	-	65 804	-	65 804
	5427	за 2021г.	-	-	-	151 795	(95 487)	-	-	-	56 329	-	56 329
незавершенное строительство	5409	за 2022г.	3 338 763	-	3 338 763	3 527 228	(3 126 523)	-	-	-	3 737 465	-	3 737 465
	5428	за 2021г.	5 077 577	-	5 077 577	-	(1 740 814)	-	-	-	3 338 763	-	3 338 763

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	принятые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 229 894	-	15 289 722	-	(15 777 762)	-	-	-	-	-	-	141 854
	5530	за 2021г.	105 434	-	6 284 315	-	(4 981 925)	-	-	-	-	-	-	1 229 894
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	2 432	-	6 575 998	-	(6 541 822)	-	-	-	-	-	-	36 808
	5531	за 2021г.	2 396	-	4 425 042	-	(4 424 995)	-	-	-	-	-	-	2 432
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 175	-	57 955	-	(56 382)	-	-	-	-	-	-	2 748
	5532	за 2021г.	18 804	-	25 901	-	(43 529)	-	-	-	-	-	-	1 175
Прочая	5513	за 2022г.	75 638	-	2 824 639	-	(2 988 885)	-	-	-	-	-	-	33 612
	5533	за 2021г.	67	-	488 272	-	(479 362)	-	-	-	-	-	-	75 638
Авансы, связанные с незавершенным строительством	5514	за 2022г.	1 135 178	-	3 457 461	-	(3 962 992)	-	-	-	-	X	X	629 647
	5534	за 2021г.	-	-	1 135 178	-	-	-	-	-	-	X	X	1 135 178
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2022г.	11	-	2 362 163	-	(2 316 622)	-	-	-	-	X	X	35 542
	5535	за 2021г.	11	-	88 965	-	(88 965)	-	-	-	-	X	X	11
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5516	за 2022г.	9	-	-	-	(9)	-	-	-	-	X	X	-
	5536	за 2021г.	20	-	149	-	(160)	-	-	-	-	X	X	9
Расчеты с фондом защиты граждан - участников долевого строительства	5517	за 2022г.	15 451	-	21 516	-	(33 489)	-	-	-	-	X	X	3 497
	5537	за 2021г.	17 485	-	120 810	-	(122 844)	-	-	-	-	X	X	15 451
Итого	5500	за 2022г.	1 229 894	-	15 289 722	-	(15 777 762)	-	-	-	-	X	X	141 854
	5520	за 2021г.	105 434	-	6 284 315	-	(4 981 925)	-	-	-	-	X	X	1 229 894

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

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

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	принятые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5571	за 2022г.	199 891	2 216 060	-	(186 988)	-	-	-	-	2 228 964	
	5571	за 2021г.	6 666	91 717	-	(6 757 534)	-	-	-	-	200 145	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	2 215 998	-	-	-	-	-	-	2 215 998	
	5572	за 2021г.	10	-	-	(10)	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по долгосрочным займам	5555	за 2022г.	-	60	-	-	-	-	-	X	X	60
	5575	за 2021г.	1 502	-	-	(1 502)	-	-	-	X	X	-
Отложенные налоговые обязательства	5556	за 2022г.	200 145	-	-	(186 988)	-	-	-	X	X	12 905
	5576	за 2021г.	201 385	91 717	-	(92 957)	-	-	-	X	X	200 145
Обязательства по договорам долевого участия	5557	за 2022г.	-	-	-	(6 653 295)	-	-	-	X	X	-
	5577	за 2021г.	6 653 295	5 104 517	-	(13 147 167)	-	-	-	-	-	6 392 469
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	14 435 119	8 030 346	-	(1 809 004)	-	-	-	-	-	14 435 119
	5580	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	65 468	1 551 474	-	(1 377 631)	-	-	-	-	-	239 311
	5581	за 2021г.	63 102	879 664	-	(897 295)	-	-	-	-	-	65 468
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	101 284	1 686 167	-	(1 781 593)	-	-	-	-	-	5 848
	5583	за 2021г.	5 476	924 402	-	(728 584)	-	-	-	-	-	101 284
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	25 266	489 666	-	(508 015)	-	-	-	-	-	12 917
	5586	за 2021г.	19 135	19 093	-	(12 962)	-	-	-	-	-	25 266
расчеты с заказчиками и покупателями	5567	за 2022г.	9 881	164 344	-	(174 804)	-	-	-	X	X	1
	5587	за 2021г.	-	177 834	-	(167 973)	-	-	-	X	X	9 881
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5568	за 2022г.	141	2 472	-	(2 004)	-	-	-	X	X	609
	5588	за 2021г.	130	1 489	-	(1 478)	-	-	-	X	X	141
Оценочные обязательства	5569	за 2022г.	251	723	-	(748)	-	-	-	X	X	226
	5589	за 2021г.	281	672	-	(702)	-	-	-	X	X	251
Обязательства по договорам долевого участия	5550	за 2022г.	14 232 848	1 203 081	-	(9 302 371)	-	-	-	X	X	6 133 557
	5570	за 2021г.	7 922 222	6 310 626	-	-	-	-	-	X	X	14 232 848
Итого	5550	за 2022г.	14 635 010	7 320 577	-	(13 334 155)	-	-	-	X	X	8 621 433
	5570	за 2021г.	8 037 212	8 305 494	-	(8 566 538)	-	-	-	X	X	14 635 264

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	5
Расходы на оплату труда	5620	8 249	7 092
Отчисления на социальные нужды	5630	2 472	2 093
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 245 275	77 638
Итого по элементам	5660	1 255 996	86 828
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(69 751)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	(1 227 303)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	28 693	17 077

**7. Оценочные обязательства**

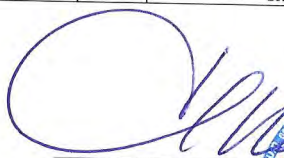
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	251	723	(748)	-	226
в том числе:						
	5701	251	723	(748)	-	226



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе				
Выданные - всего	5810	3 427 083	3 308 645	4 946 573
в том числе				
Ипотека в силу закона 214-ФЗ Земельный участок кад.номер 50.21.0110205.597 под строительством объекта Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. по адресу : г.Москва, г.Московский	5811	19 175	19 175	19 175
Ипотека в силу закона 214-ФЗ Земельный участок кад.номер 77.21.0110205.27010 под строительством объекта Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. по адресу : г.Москва, г.Московский	5812	4 538	4 538	-
Ипотека в силу закона 214-ФЗ Земельный участок кад.номер 77.21.0110205.24059 под строительством объекта Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. по адресу : г.Москва, г.Московский	5813	19 269	19 269	-
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.1 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5814	-	20 030	469 350
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.2 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5815	-	5 462	501 976
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.3 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5816	-	34 201	1 515 656
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.5 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5817	-	407 071	263 294
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.6 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5818	-	496 442	252 368
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.7 по адресу : г.Москва, г.Московский)	5819	1 859 232	862 946	406 981
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.1 кварт. корп.8 по адресу : г.Москва, г.Московский)		-	1 308 752	828 715
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.2 кварт. корп.1 по адресу : г.Москва, г.Московский)		644 883	32 105	-
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 3 мкр.2 кварт. корп.2 по адресу : г.Москва, г.Московский)		604 755	29 338	-
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 1 мкр.3 кварт. корп.3 по адресу : г.Москва, г.Московский)		22 566	16 095	-
Ипотека в силу закона 214-ФЗ (Капитальные затраты по объекту Жилая застройка 1 мкр.3 кварт. корп.4 по адресу : г.Москва, г.Московский)		252 665	12 016	-

Руководитель



(подпись)



Слесь А.Ю.  
по Доверенности  
№174-41/22-Д от 08.11.2022 г.

29.03.2023 г.

