



Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской (финансовой) отчётности

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»**

За 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному акционеру АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» КОМБИНАТ

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (ОГРН 1027739318078, индекс 125371, город Москва, Волоколамское шоссе, дом 81, к. 2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ КОМБИНАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о

непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его 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.

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
(ОПНЗ 22006039680)

Герасимчук Олег Николаевич

Руководитель аудита
(ОПНЗ 22006039680)

Герасимчук Олег Николаевич

«19» марта 2024 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "Московский комбинат строительных материалов"	по ОКПО	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7733028923		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	125371, Москва г, Волоколамское ш, дом 81, корпус 2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "РАЙТ ВЭЙС" (ООО "РАЙТ ВЭЙС")				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7751172447		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1197746652201		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	681
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	63 735	89 986	30 975
	в том числе:				
	Основные средства	11501	19 689	25 589	30 975
	Право пользования арендой	11502	44 046	64 377	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	66 694	71 658	28 846
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	612
	Итого по разделу I	1100	130 429	161 624	61 114
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	1 169 076	1 671 238	2 928 545
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	990 348	1 448 665	2 549 687
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	144 542	208 417	378 008
	Материалы	12105	19 685	346	462
	Товары	12108	14 501	13 810	317
	Основное производство	12111	-	-	71
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 185	15 209	38 270

5	Дебиторская задолженность	1230	2 342 024	1 954 093	6 892 587
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	1 876 987	1 570 419	6 209 705
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	298 050	232 122	599 693
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	241 110	176 092	427 741
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	4 062	51 247	5 871
	Расчеты по налогам и сборам	12305	16 397	388	432
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	483	1 559
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12307	-	-	1
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	75	95	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	146 075	99 339	75 324
	Расходы будущих периодов	12313	378	-	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	321 986	884 027	769 950
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	222 284	68 445	289
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	384	1 145	289
	Депозитные счета	12513	221 900	65 300	-
	Прочие оборотные активы	1260	232 861	370 020	667 247
	Итого по разделу II	1200	4 291 416	4 951 032	11 336 888
	БАЛАНС	1600	4 421 845	5 112 656	11 388 002

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6	6	6
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	953	953
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	349 658	709 098	(779 711)
	Итого по разделу III	1300	349 664	710 057	(778 752)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	-	669 232	5 737 128
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 408	36 209	178
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	60 605	754 161	41 070
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	-	637 859	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	14 572	23 197	41 070
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	46 033	93 105	-
	Итого по разделу IV	1400	75 013	1 459 602	5 778 376
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	1 784 695	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15100	1 740 849	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15101	43 846	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	2 179 168	2 899 016	6 355 695
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	199 411	204 063	141 260
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 072	36 219	3 899
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	4 376	10 517	604
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	1
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	2	2
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	262	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 651	2 508	424
	Участники долевого строительства	15210	1 918 064	2 644 026	6 209 705
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	51 330	1 681	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	33 305	43 981	42 483
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 997 168	2 942 997	6 398 378
	БАЛАНС	1700	4 421 845	5 112 656	11 398 002

Руководитель



Гончаров Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 декабря 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "Московский комбинат строительных материалов"	по ОКПО	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7733028923		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	978 623	4 403 902
6	Себестоимость продаж	2120	(328 625)	(580 977)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	649 998	3 822 925
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(4 594)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	644 783	3 818 331
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	37 915	65 827
	Проценты к уплате	2330	(7 304)	(56 373)
	Прочие доходы	2340	202 057	20 088
	Прочие расходы	2350	(226 600)	(229 352)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	650 851	3 618 521
	Налог на прибыль	2410	(131 244)	(729 789)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(148 081)	(736 600)
	отложенный налог на прибыль	2412	16 837	6 811
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	519 607	2 888 732

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	-	77
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	519 607	2 888 809
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	4	21
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
03990210	
7733028923	
71.12.2	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество Специализированный застройщик
"Московский комбинат строительных материалов"

Идентификационный номер налогоплательщика

Акционерное общество Специализированный застройщик, генерального
подразделения

Организационно-правовая форма / Форма собственности

Непубличные акционерные
общества / Частная собственность

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	6	-	953	-	(779 711)	(778 752)
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3210	-	-	-	-	2 888 809	2 888 809
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	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	X	X
Корректировка в связи с изменением УП (Переход на ФСБУ 6)	3217	-	-	-	-	77	77
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 400 000)	(1 400 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Итого	3227	X	X	X	X	(1 400 000)	(1 400 000)

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. За 2023 г.	3200	6	-	953	-	709 098	710 057
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	520 560	520 560
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	519 607	519 607
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	953	953
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(953)	-	(880 000)	(880 953)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(953)	X	-	(953)
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	(880 000)	(880 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	6	-	-	-	349 658	349 664

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	349 664	710 057	(778 752)

Руководитель

Гончаров Андрей Сергеевич
(расшифровка подписи)

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "Московский комбинат строительных материалов"	ИНН	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7733028923		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	975 684	2 670 919
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	880 897	2 667 306
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	94 787	3 613
Платежи - всего	4120	(1 596 142)	(2 596 201)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 034 468)	(1 485 694)
в связи с оплатой труда работников	4122	(170 848)	(136 590)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(195 260)	(707 154)
прочие платежи	4129	(195 566)	(266 763)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(620 458)	74 718
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 032 600	723 040
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	1 000 121	649 125
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	32 479	73 915
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(440 263)	(743 839)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(929)	(237)
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	(439 334)	(743 602)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	592 337	(20 799)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 073 960	1 414 845
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 073 960	1 414 845
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	(880 000)	(1 412 608)
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	(880 000)	(1 400 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	(12 608)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	193 960	2 237
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	165 839	56 156
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	56 445	289
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	222 284	56 445
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спиксано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	2 890	2 428	(1 054)	(4 254)	-
	5250	за 2022г.	2 890	89 449	-	(89 449)	2 890
в том числе:	5241	за 2023г.	2 890	-	(200)	(2 690)	-
	5251	за 2022г.	2 890	-	-	-	2 890
Капитальные вложения в основные средства	5242	за 2023г.	-	230	-	(230)	-
	5252	за 2022г.	-	1 795	-	(1 795)	-
Офисное оборудование	5243	за 2023г.	-	339	-	(339)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5244	за 2023г.	-	1 414	-	(1 414)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	687	-	(687)	-
Аренда 3У 77-08-0005010 Москва, Волokolамское ш., вл.81	5246	за 2023г.	-	5 144	-	(5 144)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	230	-
	5261	230	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:			
в том числе:			

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	44 045	64 377	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	752 819
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (задолг и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Гончаров Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

А.С.Савин

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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	884 027	-	439 334	(1 000 620)	-	-	(755)	322 741	(755)	-
	5315	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	-	884 027	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	884 027	-	439 334	(1 000 620)	-	-	(755)	322 741	(755)	-
	5310	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	-	884 027	-	-

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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

Руководитель

Гончаров Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

(подпись)



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			суб-стоимость		вспечена резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты		выбытие		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между группами (внутри)	суб-стоимость	восполнен резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
			за 2022г.	за 2022г.			за 2022г.	за 2022г.	за 2022г.	за 2022г.							
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 671 238	1 224 023	-	1 671 238	1 224 023	1 224 023	(1 726 165)	-	X	1 659 076	-	1 169 076			
	5420	за 2022г.	2 928 545	2 258 685	-	2 928 545	2 258 685	2 258 685	(3 515 992)	-	X	1 671 238	-	1 671 238			
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	346	23 316	-	346	23 316	23 316	(3 977)	-	19 709	19 655	-	19 655			
	5421	за 2022г.	462	6 752	-	462	6 752	6 752	(9 668)	-	1 663	346	-	346			
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	13 810	3 812	-	13 810	3 812	3 812	(3 121)	-	155	14 501	-	14 501			
	5423	за 2022г.	316	66 264	-	316	66 264	66 264	(46 770)	-	-	13 810	-	13 810			
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	301 690	-	-	301 690	301 690	(318 690)	-	-	-	-	-			
	5425	за 2022г.	71	480 162	-	71	480 162	480 162	(480 233)	-	-	-	-	-			
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Расходы будущих периодов(для объектов жилищно-коммунального учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Незавершенное строительство, в т.ч. основные средства и капитальные вложения по незавершенному строительству	5408	за 2022г.	1 448 665	774 091	-	1 448 665	774 091	774 091	(1 232 408)	-	28 657	990 348	-	990 348			
	5428	за 2022г.	2 549 688	1 511 667	-	2 549 688	1 511 667	1 511 667	(2 612 690)	-	3 507 248	1 448 665	-	1 448 665			
НДС по незавершенному строительству	5409	за 2022г.	208 417	113 114	-	208 417	113 114	113 114	(176 989)	-	483 500	144 542	-	144 542			
	5429	за 2022г.	378 008	197 640	-	378 008	197 640	197 640	(367 431)	-	-	208 417	-	208 417			

4.2. Запасы в залого

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 залого по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)
 Гончаров Андрей
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

14.12.2023

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Уменьшения за период							На конец периода								
			учтенная по условиям договора	включена резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумме долга по срочным операциям)	притягиваются проценты, штрафы и иные начисления	погашено	слизание на Финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредитной задолженности	учтенная по условиям договора	включена резерва по сомнительным долгам							
														выбыло						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	637 859	
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Денежные средства участников договора	5504	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 521 539	(205 305)	1 417 863	2 630	(1 028 738)	(3 401)	(523)	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	2 532 007	(190 503)
	5530	за 2022г.	6 988 559	(75 972)	4 228 809	62 184	(9 725 278)	(132 308)	(16 959)	-	7 189	-	-	-	-	-	-	-	1 521 539	(205 305)
в том числе:	5511	за 2023г.	51 863	(616)	-	-	(43 842)	(3 343)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 021	(3 958)
	5531	за 2022г.	8 182	(2 311)	53 048	-	(5 972)	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51 863	(616)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	401 415	(169 253)	68 928	-	(2 477)	(523)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	451 548	(153 096)
	5532	за 2022г.	655 596	(55 963)	15 435	-	(257 307)	(114 870)	(11 028)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	481 415	(169 203)
Прочая	5513	за 2023г.	135 701	(35 396)	159 348	2 630	(99 300)	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159 451	(33 526)
	5533	за 2022г.	95 076	(17 758)	49 425	62 184	(73 953)	(17 636)	(4 230)	-	7 189	-	-	-	-	-	-	-	135 701	(35 396)
Денежные средства участников договора	5514	за 2023г.	932 500	-	1 159 607	-	(803 119)	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	1 076 957	-
	5534	за 2022г.	6 209 705	-	4 110 801	-	(9 388 046)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932 690	-
Итого	5500	за 2023г.	2 159 398	(205 305)	1 417 863	2 630	(1 028 738)	(3 401)	(523)	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	2 632 607	(190 583)
	5520	за 2022г.	6 988 559	(75 972)	4 666 666	62 184	(9 725 278)	(132 308)	(16 959)	-	7 189	-	-	-	-	-	-	-	2 159 398	(205 305)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	190 503	-	205 305	-	75 972	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 959	-	616	-	2 311	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	153 008	-	169 283	-	85 903	-
прочая	5543	33 526	-	35 386	-	17 758	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			списание на финансовый результат	перевод из долга в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	поступление	выбытие					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 423 303	-	(8 625)	-	-	(1 354 163)	-	-	60 603
	5571	за 2022г.	5 865 164	2 060 524	228 533	(6 729 147)	-	(1 581)	-	-	1 423 393
в том числе:											
	кредиты	5552	за 2023г.	669 232	-	-	-	(669 232)	-	-	-
	5572	за 2022г.	5 737 128	1 414 845	228 533	(8 711 274)	-	-	-	-	669 232
заказы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2023г.	23 187	-	(8 625)	-	-	-	X	X	14 572
	5575	за 2022г.	41 970	-	(17 873)	-	-	-	X	X	23 197
Участники долевого строительства	5556	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	(637 859)	X	X	-
	5576	за 2022г.	-	837 859	-	-	-	-	X	X	637 859
Обязательства перед прочими кредиторами	5557	за 2023г.	93 105	-	-	-	-	(47 072)	X	X	46 033
	5577	за 2022г.	86 866	7 830	-	-	-	(1 681)	X	X	93 105
Кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 899 016	2 347 863	42 372	(2 679 410)	(141)	1 354 163	-	-	3 963 883
	5580	за 2022г.	6 355 895	4 268 575	85	(7 732 347)	(2 072)	1 681	7 199	-	2 899 016
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	304 053	47 307	(51 818)	-	(141)	-	-	-	199 411
	5581	за 2022г.	541 260	130 244	(55 480)	-	(1 961)	-	-	-	204 063
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	46 736	3 431	472	(42 181)	-	-	-	-	6 448
	5583	за 2022г.	4 503	35 135	85	(186)	-	-	7 199	-	46 736
кредиты	5564	за 2023г.	-	1 073 961	41 502	-	-	669 232	-	-	1 784 695
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	2 510	28 333	386	(29 326)	-	-	-	-	1 915
	5586	за 2022г.	427	2 194	-	(111)	-	-	-	-	2 510
Участники долевого строительства	5567	за 2023г.	2 644 026	1 189 687	-	(2 553 508)	-	637 859	X	X	1 918 064
	5587	за 2022г.	6 209 705	4 110 901	-	(7 076 580)	-	-	X	X	2 644 026

	5568	за 2023г.		1 681	5 144	-	(2 567)	-	-47 072	X	X	X	51 330
		на 2023г.	за 2023г.										
Обязательства перед прочими кредиторами	5568	на 2023г.	за 2023г.	-	101	-	(101)	-	1 681	X	X	X	1 681
Итого	5570	на 2023г.	за 2023г.	4 322 400	2 347 863	42 372	(2 888 036)	(141)	X	-	-	-	4 024 488
	5570	за 2023г.	за 2023г.	12 221 050	6 328 099	228 618	(14 481 494)	(2 072)	X	7 199	-	-	4 322 400

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

Гончаров Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	21 968	109 999
Расходы на оплату труда	5620	133 368	129 422
Отчисления на социальные нужды	5630	24 771	19 750
Амортизация	5640	6 115	7 249
Прочие затраты	5650	147 618	319 081
Итого по элементам	5660	333 840	585 501
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	-	70
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	333 840	585 571

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

Руководитель

Гончаров Андрей
Сергеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

А.С. Гончаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как забытая сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	43 981	40 967	(90 987)	(676)	33 305

Руководитель

(подпись)


Гончаров Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 863 326	693 016	6 268 747
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	90 905	79 612	57 042
Денежные средства участников долевого строительства на счетах закроу	5802	1 772 421	613 404	6 209 705
Выданные - всего	5810	3 351 258	3 351 258	7 218 964
в том числе:				
Залог имущества/прав	5811	3 351 258	3 351 258	7 218 964

Руководитель _____
 (подпись)

Гончаров Андрей
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

14.12.2024

9. Государственная помощь

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

Руководитель


Гончаров Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)





Акционерное общество
Специализированный застройщик
«Московский комбинат строительных материалов»
125371 г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 81, корп. 2
info@levelgroup.ru
www.levelgroup.ru
ОГРН 1027739318078
ИНН/КПП 7733028923/773301001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский комбинат строительных материалов»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *АО Специализированный застройщик «МКСМ»*

Сведения об образовании юридического лица:

АО Специализированный застройщик «МКСМ» было зарегистрировано 26 июня 1994г. за ОГРН 1027739318078 (свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. серия 77 № 005639344 от 04.10.2002 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве)

Юридический адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2

Телефон: +7 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7733028923

Код причины постановки на учет (КПП): 773301001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор - Гончаров Андрей Сергеевич, назначен на должность Решением Единственного акционера Общества № 3/2022 от 22.02.2022г., Приказом № МКС-ПО-5-22 от 01.03.2022г.

Уставный капитал Общества составляет 5 548 (Пять тысяч пятьсот сорок восемь) рублей 00 копеек.

Сведения об акционерах Общества представлены в таблице.

Сведения об акционерах по состоянию на 31.12.2023г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валуевая, д. 35, этаж 5, пом. 3	акционер	30.06.2021	Выписка из реестра акционеров	100

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич.

Среднесписочная численность на 31.12.2023г. составила 13 человек.

Сведения об аудитор(ах) Общества

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС" (СРО «Содружество» ОРНЗ 12106077996), ИНН 7751172447, ОГРН 1197746652201.

Место нахождения: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д.31

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. № 74н от 11.04.2018);
- Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»;
- Приказу Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. 21 июня 2021 года Обществом был заключен договор № ГК-668/21 на оказание услуг по бухгалтерскому и налоговому обслуживанию финансово-хозяйственной деятельности Общества с ООО «Группа Компаний «Русагро» (далее по тексту «Исполнитель»), в рамках которого с 18 октября 2021 года ответственность за своевременное формирование и представление (промежуточной/годовой) бухгалтерской и налоговой отчетности возлагается на привлеченного Исполнителя.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО *Специализированный застройщик «МКСМ»* (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. В 2019 году в учетную политику добавлен раздел «учет Застройщика».

Основные положения раздела:

1.1. Доходами Общества от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта

инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 7%;

- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

1.2. Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

1.3. К расходам по услугам Застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов.

6. С 01.01.2021г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

7. В "Отчете о движении денежных средств" НДСЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201

Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества отсутствуют.

8. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

9. Общество применяет общий режим налогообложения.

10. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

11. Для АО Специализированный застройщик «МКСМ» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и

обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н. Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г. нематериальные активы отсутствуют.

Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 2024 г. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются перспективно.

Основные средства

С 2022г. учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства при единовременном выполнении условий п. 4 ФСБУ 6/2020 в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете обособленно на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей (пп. «б» п. 31 ФСБУ 6/2020).

В 2023 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

По состоянию на 31 декабря 2023г. в составе внеоборотных активов отражены:

- балансовая (остаточная) стоимость основных средств 19 689 423,78 рублей, в т.ч. нежилые здания, расположенное по адресу г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2;
- право пользования активом в размере 44 045 761,41 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Обществом с Департаментом городского имущества города Москвы были заключены договоры:

1. Договор аренды земельного участка № М-08-006554 от 28.08.1996г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2)
2. Договор на размещение некапитального объекта № М-08-508177 от 12.10.2022 г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81)

По состоянию на 31.12.2023г. в части Пояснений - раздел 2.4 отражены земельные участки в размере 44 045 761,41 руб.

кадастровый номер ЗУ	адрес	площадь, кв.м.	Право пользования активом, руб.
77:08:0005010:8	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2	27 730	43 959 850,30
77:08:0005010	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81	1 232	85 911,11

Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н;

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение запасов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя их фактическую себестоимость. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней себестоимости. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением запасов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости их приобретения.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецобуви, тары и т. д. стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение. Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство «Гостинично - апартаментного комплекса. Этап 1.1, 1.2, 2», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81.

Информация по движению материально-производственных запасов в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 4.

Финансовые вложения

Общество осуществляет бухгалтерский учет финансовых вложений в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02». Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

Заемщик	№, дата договора займа	Срок погашения	Ставка	Задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.	Размер созданного резерва, тыс. руб.
ООО МСИ	№ 2806/18 от 28.06.2018	28.06.2019	2%	105	105
ООО ТД ЧИЖИК	№ бн от 10.05.2018	10.08.2019	5%	650	650
ООО «Левел Групп»	МКСМ/ЛГ-1 от 31.03.2021	31.12.2024	0,5* кл. ставка	321 986	-
Итого:				322 741	755

Информация по отражению финансовых вложений в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 3.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредит:

Займодавец/Кредитор	Номер Договора	лимит кредита, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
ПАО Сбербанк	№ 4884 от 27.12.2021 г.	1 824 710	26.12.2024	Финансирование Этапа 2

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по кредиту составила 1 740 849 тыс. руб., начисленным процентам – 43 846 тыс. руб. Согласно условию кредитного договора, Обществу предоставлена отсрочка по уплате процентов до 20.06.2024 г.

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей, заказчиков и поставщиков (подрядчиков, исполнителей) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками, исполнителями).

Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков (подрядчиков, исполнителей), не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

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

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023 г., тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
Поставщики, в том числе существенные:	298 050	12,73 %
ИНЖ-СТАЙЛ ООО	79 050	3,38 %
СК ВИРА ООО	46 727	2 %
ОКНА ООО ТД	28 812	1,23 %
САММЕРС СТРОЙ ООО	17 652	0,75 %
СК ПРОГРЕСС ООО	15 835	0,68 %
СТРОЙЦЕНТР ООО	13 097	0,56 %
СТРОЙОТряд ООО	11 000	0,47 %
ЦТП МОЭК ООО	9 757	0,42 %
ИП Терехов Николай Петрович	9 265	0,4 %
СМУ-8 ООО	6 060	0,26 %
ОЭК АО	5 097	0,22 %
МИР РАСТЕНИЙ ООО	5 000	0,21 %
ТД МИКРОМИР ООО	5 000	0,21 %
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО КПП 997650001	3 442	0,15 %
Пушкин Андрей Владимирович ИП	3 300	0,14 %
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	2 884	0,12 %
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	2 822	0,12 %
ХАММЕР ГРУПП ООО	2 747	0,12 %
ТЕПЛОРЕМОНТ-Н ООО	2 571	0,11 %
БОФСТР ООО	2 494	0,11 %
ГК РЕМСТРОЙФАСАД ООО	2 461	0,11 %
Покупатели	4 062	0,17 %
Прочие дебиторы	146 528	6,26 %
Участники долевого строительства	1 876 987	80,14 %
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	16 397	0,70 %
Всего Дебиторская задолженность	2 342 024	100,00%

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023г., тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности

Долгосрочная кредиторская задолженность	60 605	2,70 %
обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14 572	0,65 %
обязательства перед прочими кредиторами	46 033	2,05 %
Краткосрочная кредиторская задолженность	2 179 168	97,30 %
Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные	199 411	8,90 %
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	76 782	3,43 %
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	20 802	0,93 %
НПОГЛАССПРОМ ООО	11 617	0,52 %
СТРОЙЦЕНТР ООО	11 535	0,52 %
Богайчук Алексей Владимирович ИП	8 331	0,37 %
110 ССУ ООО	7 420	0,33 %
СК ВИРА ООО	5 591	0,25 %
ПРОЕКТЛАБ ООО	5 485	0,24 %
ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ №1 ООО	2 841	0,13 %
БАУЭЛЕКТРО ООО	2 823	0,13 %
МЕКОНСПРО ООО	2 770	0,12 %
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	2 644	0,12 %
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	8 448	0,38 %
Участники долевого строительства	1 918 064	85,64 %
Прочие кредиторы	1 915	0,09%
Обязательства перед прочими кредиторами	51 330	2,29%
Всего кредиторская задолженность	2 239 773	100,00%

Структура и движение кредиторской задолженности в 2023 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.
Рубли	40702810238000096142, ПАО СБЕРБАНК	37	881
Рубли	40702810238000284637, ПАО СБЕРБАНК	347	264
Рубли	42102810438001338731, ПАО Сбербанк депозитный		55 300
Рубли	42102810338001834319, ПАО Сбербанк	221 900	
	ИТОГО	222 284	56 445

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

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

1. Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2. Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков работников и резерв на оплату годового бонуса, согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников Общества, а именно:

- резерв на оплату годового бонуса работникам и страховые взносы в сумме 31 138 тыс. руб.;
- резерв на оплату отпусков работников и страховые взносы в сумме 2 167 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам:

- по сомнительной задолженности покупателей в размере 3 959 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности поставщиков в размере 153 098 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности прочих дебиторов в размере 33 526 тыс. руб.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается Генеральным директором Общества.

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

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные АО Специализированный застройщик «МКСМ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

31.03.2023 г. выплачены дивиденды ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» за 2022 г. в размере 619 000 000 (Шестьсот девятнадцать миллионов миллионов) рублей 00 копеек на основании Решения № 1/2023 единственного акционера АО СЗ «МКСМ» от 30.03.2023г.

26.05.2023 г. выплачены дивиденды ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» за 3 месяца 2023 г. в размере 261 000 000 (Двести шестьдесят один миллион) рублей 00 копеек на основании Решения № 3/2023 единственного акционера АО СЗ «МКСМ» от 23.05.2023 г.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;

2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав, в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль:

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за отчетный период, рассчитанную на основе действующих по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода застройщика, осуществляющего строительство Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2. Сумма условного дохода определялась на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на 7%.

- дохода в виде экономии застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

Признание расходов

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

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2023 году являлась деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Общество осуществляет строительство Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2.

В связи с корректировкой в 4 кв.2021г. разрешения на строительство, обусловленной увеличением площади строящегося комплекса, предусмотрен поэтапный прием объекта в эксплуатацию (ранее разрешительной документацией предусматривался только Этап I на три Башни Юг, Запад и Север):

- Этап 1.1 – Башни Юг и Запад;
- Этап 1.2 – Башня Север;
- Этап 2 – Башня Восток Апартамент-отель с консьерж-сервисом.

01.06.2022г. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-179000-010793-2022 «Гостинично-апартаментный комплекс.Этап 1.1, 1.2, 2» Этап 1.1», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2., строение 1, 2, 4.

07.11.2022г. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-08-011043-2022 «Гостинично-апартаментный комплекс.Этап 1.1, 1.2, 2» Этап 1.2», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2, строение 3.

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

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

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки Общества от обычных видов деятельности приведена в таблице ниже.

Наименование дохода	За 2023г., тыс. руб., без НДС	За 2022г., тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	409	75
Доход от Услуг Застройщика	102 916	302 354
Доход от продажи товаров	2 349	43 170
Доход в виде Экономии Застройщика	872 920	4 058 303
Прочая реализация	29	-
ИТОГО	978 623	4 403 902

Структура и размер прочих доходов Общества приведена в таблице ниже.

Наименование прочего дохода	2023г. (тыс. руб.)	2022г. (тыс. руб.)
Проценты к получению	37 915	65 827
Прочие доходы	1 807	2 183
Прибыль прошлых лет	16 284	16 035
Штрафы, пени и неустойки к получению	2 630	1 870

Восстановление резерва по сомнительной дебиторской задолженности	106 359	-
Уступка права требования	74 977	-
Итого	239 972	85 915

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование прочего расхода	2023 г. (тыс. руб.)	2022г. (тыс. руб.)
Проценты к уплате	7 304	56 373
Убытки прошлых лет	18 563	
Прочие расходы	2 342	16 815
Расходы на услуги банков	188	863
Штрафы, пени и неустойки к уплате	870	854
Госпошлина	325	650
Благотворительность	10 000	60 000
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	92 915	147 673
Списание выделенного НДС на прочие расходы	32	711
Списание дебиторской задолженности	527	1 786
Уступка права требования долга	100 838	
Итого	233 904	285 725

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ:

в 2022 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 302 354 тысяч рублей и себестоимости в сумме 282 574 тысяч рублей, доход в виде экономии застройщика в размере 4 058 303 тыс. руб.

в 2023 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 102 916 тысяч рублей и себестоимости в сумме 96 183 тысяч рублей, доход в виде экономии застройщика в размере 872 920 тыс. руб

Показатель	Значение показателя, тыс.руб.	Значение показателя, тыс.руб.	Отклонение (+ ; -)
	2023 г.	2022 г.	
1. Выручка	978 623	4 403 902	(3 425 279)
2. Расходы по обычным видам деятельности	(328 625)	(580 977)	252 352
3. Управленческие расходы	(5 215)	(4 594)	(621)
4. Прибыль (убыток) от продаж (1-2-3)	644 783	3 818 331	(3 173 548)
5. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	13 372	(143 437)	156 809
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (4+5)	658 155	3 674 894	(3 016 739)
6. Проценты к уплате	(7 304)	(56 373)	49 069
7. Налог на прибыль	(131 244)	(729 789)	598 545
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	519 607	2 888 732	(2 369 125)
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	519 607	2 888 809	(2 369 202)

IV. Раскрытие прочей информации

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

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2023 год у Общества отсутствуют.

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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023г. управленческому персоналу, в том числе:	754
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	603
Сумма, начисленных страховых взносов	151
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	472
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	397
Сумма, начисленных страховых взносов	75

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

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Дата наступления основания
1	Игнахин Кирилл Игоревич	-	11.03.2020
2	Гончров Андрей Сергеевич	-	01.03.2022
3	ООО "Левел Групп"	1177746357975	11.03.2020
4	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	11.03.2020
5	Мошкович Вадим Николаевич	-	11.03.2020
6	Меркулов Александр Александрович	-	11.03.2020
7	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	17.12.2020
8	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	31.03.2021
9	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	11.03.2020

10	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	03.11.2020
11	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	24.06.2021
12	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	23.06.2021
13	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	27.12.2020
14	Пылкин Иван Романович	-	27.12.2020
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114	11.03.2020
16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877	26.10.2021
17	Цокол Алексей Николаевич		08.12.2020
18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	14.07.2021
19	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	11.03.2020
20	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	14.07.2021
21	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	23.09.2021
22	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	27.04.2021
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	11.03.2020
24	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	11.03.2020
25	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	07.10.2021
26	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	11.03.2020
27	Шаламков Станислав Анатольевич	-	17.12.2020
28	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	24.06.2021
29	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	11.03.2020
30	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	11.03.2020
31	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	21.07.2021
32	Сизова Ирина Александровна	Согласие физического лица не получено	08.12.2020
33	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	11.03.2020
34	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	12.01.2021
35	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	31.05.2021
36	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	31.05.2021
37	Воронина Елена Сергеевна	-	27.10.2021
38	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	14.07.2021
39	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	14.10.2021
40	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	14.10.2021
41	Общество с ограниченной ответственностью «Проктивность»	1217700143275	29.03.2021
42	Агафонова Юлия Михайловна	-	27.10.2021
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	12.11.2021
44	Алексеева Анастасия Александровна	-	25.12.2021
45	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	20.01.2022

46	ООО "Спиро"	1227700039566	01.02.2022
47	Юсупов Виталий Асхатович		24.06.2022
48	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	29.09.2021
49	Назарова Татьяна Владимировна		19.10.2022
50	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	29.09.2021
51	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авенио"	1227700509541	22.08.2022
52	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	12.09.2022
53	Огнев Александр Вадимович	-	12.08.2022
54	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	12.08.2022
55	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	02.09.2022
56	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	24.08.2022
57	Терещенко Андрей Сергеевич		15.11.2022
58	Калистратов Руслан Вячеславович	-	01.03.2023
59	Захарова Александра Владимировна	-	18.04.2023
60	АО ИФК "ЦФТ"	1027739440310	20.06.2023
61	ООО Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	23.01.2023
62	Переплетов Роман Борисович	-	06.10.2023
63	Романова Валентина Дмитриевна	-	01.12.2023
64	ООО "ДИСИТЭ"	1237700842884	01.12.2023
65	ООО "ЛВЛ"	1237700843050	01.12.2023
66	ООО "АДМАЕР"	1237700843566	01.12.2023
67	ООО "СЕНЦИО"	1237700843533	01.12.2023
68	ООО "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	01.12.2023
69	ООО "Дизаер"	1237700669634	06.10.2023
70	ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	17.08.2023
71	ООО «Открытое агентство»	1217700374473	03.10.2023
72	ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	03.10.2023
73	Мохов Георгий Глебович		03.10.2023
74	ООО "Ваймс"	1237700915220	20.12.2023
75	Акционерное общество "Эксплуатационно-Техническая Компания № 1"	1047796353945	28.12.2023
76	ООО "Пять"	1047796353945	28.12.2023
77	ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	1217700412709	04.09.2023
78	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	22.08.2022

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 100%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+; -)
Выдан заем	439 334	743 602	- 304 268
Погашен выданный заем	1 000 121	649 125	+350 996
Проценты по займу выданному	17 752	62 144	-44 362
Погашены проценты по займу выданному	32 479	73 915	-41 436
Приобретение товаров, работ, услуг	28 130	49 350	-21 220
Заключены договоры ДДУ	985 992	3 618 975	-2 632 983

ООО «Левел-проект» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+, -)
Приобретение товаров, работ, услуг	695	484	+ 211

ООО «КунцевоСтройИнвест» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+, -)
Приобретение товаров, работ, услуг	17 760	22 194	- 4 434

На 31.12.2023г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023г. представлена в таблице (в тысячах рублей, дебиторская задолженность – со знаком «+», кредиторская задолженность со знаком «-»)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2023 г.	Основание долга
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	+367 969	Выдан заем (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)
	+66 479	По договорам ДДУ
	-76 782	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «Левел-проект»	-30	Приобретение товаров, работ, услуг
Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4»	- 836	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	- 1 438	Приобретение товаров, работ, услуг

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

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2023 г. отражены в таблице.

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки будущей недвижимости № 4884/ББ от 04.08.2022	Залог	2 407 339	03.08.2022	26.12.2024
	Договор последующей ипотеки № 4884/И1 от 28.02.2022	Залог	943 919	16.12.2021	15.12.2024
		Итого	3 351 258		

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество передало в залог по договору последующей ипотеки с ПАО «СБЕРБАНК» № 4884/И1 от 28.02.2022г. и в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 4884 от 27.12.2021г. объекты недвижимости. Общество в течение срока действия залога не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться имуществом, переданным в залог.

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2023г. отражены в таблице ниже:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	МКСМ-СМР-16-19	20 061,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СТРОЙЦЕНТР ООО	МКСМ-СМР-32-22	13 946,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-18-20	7 685,00	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	МКСМ-СМР-16-23	6 157,36	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-42-21	3 534,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ИНЖ-СТАЙЛ ООО	МКСМ-СМР-43-23	2 864,95	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БАУЭЛЕКТРО ООО	МКСМ-СМР-19-20	2 830,17	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	МКСМ-СМР-28-20	2 729,21	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-08-22	1 741,38	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	1 702,69	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МТСС ООО	МКСМ-СМР-68-22	1 628,96	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕПЛОРЕМОНТ-Н ООО	МКСМ-СМР-130-22	1 381,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ДИГЕР ООО	МКСМ-СМР-02-22	1 238,95	2 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ХАММЕР ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-14-21	1 181,99	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-50-21	1 144,19	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-62-23	1 131,23	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	МКСМ-СМР-44-23	1 075,61	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-67-21	1 056,10	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОКНА ООО ТД	МКСМ-СМР-04-23	1 027,37	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	МКСМ-СМР-27-20	1 018,35	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	МКСМ-СМР-38-23	964,31	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

БОФСТР ООО	МКСМ-СМР-13-23	949	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-47-21	863,7	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НПОГЛАССПРОМ ООО	МКСМ-СМР-26-20	853,04	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	МКСМ-СМР-08-20	687,2	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Новожилов Юрий Вячеславович ИП	1В-МКСМ-ИП	566,23	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХНОСТРОЙ РЕСУРС ООО	МКСМ-СМР-11-20	545,02	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОСК-1 ООО	МКСМ-СМР-26-21	519,47	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
САММЕРС СТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-73-23	515,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-46-23	513,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	МКСМ-СМР-58-23	482,25	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-48-22	439,9	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-07-21	421,91	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СНДКОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-70-21	416,43	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЦИСК ООО	МКСМ-ПНР-95-21	400,83	в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Заказчиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию
ГРИФФ ООО	МКСМ-СМР-12-21	395,45	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-54-23	321,19	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-19-23	319,71	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛЮКССТРОЙМОНТАЖ ООО	МКСМ-СМР-118-22	284,15	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕПЛОВЫЕ ЛИНИИ МСК ООО	МКСМ-СМР-11-21	280,17	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АСС ООО	МКСМ-СМР-09-20	257,87	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-32-20	230,56	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-03-22	210,47	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-37-23	206,18	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-83-21	204,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-20-21	204,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
САММЕРС СТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-20-23	204,21	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-87-21	202,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-72-23	200,26	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-21-21	198,33	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-57-23	193,91	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-78-21	177,83	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-47-23	143,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-29-23	140,3	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НОРД-ИНВЕСТ ООО	МКСМ-СМР-25-21	134,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-131-22	134,24	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-05-23	130,57	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезан ИП	МКСМ-СМР-68-21	118,5	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-51-21	104,49	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-17-22	99,99	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-107-22	97,89	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ООО	МКСМ-СМР-31-20	93,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-26-23	90,64	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-56-22	90,26	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-137-22	90,01	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-64-23	87,46	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-30-23	87,06	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

РК ТЕХБЕТОН ООО	МКСМ-СМР-45-23	82,59	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-41-23	65,7	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-73-22	59,06	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	17	53,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР-55-22	51,38	в течение 10 рабочих дней с момента передачи апартаментов должникам
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-74-21	50,73	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-62-21	47,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Няжеметдинов Марат Ваизович	МКСМ-СМР-50-23	45,62	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Деминский Дмитрий Николаевич	МКСМ-СМР-03-21	44,95	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АНТИБЕТОН ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-28-22	40,48	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-24-22	39,13	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-124-22	38,89	в течение 1 месяца с момента ввода в эксплуатацию здания
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-81-23	30,55	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-09-22	29,53	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-58-21	27,81	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-22-21	27,77	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-18-22	24,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР-57-22	23,55	в течение 10 рабочих дней с момента передачи апартаментов должникам
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-82-22	21,84	30 календарных дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-26-22	21,31	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-23-22	12,94	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-80-23	11,38	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	11,17	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ЛЕНСПЕЦСМУ-КОМФОРТ ООО	МКС-СМР-08-19	10,56	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-27-22	9	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-16-21	5,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-66-21	4,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-32-20	1,9	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ИТОГО		90 905	

7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность Общества

По итогам 2023 г. Обществом получена прибыль в размере 519 607 тыс. руб. Валюта баланса составляет 4 421 845 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2023г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022г. в тыс. руб.
+ 349 664	+710 057

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

Оценка стоимости чистых активов Обществом

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в абсолютном выражении, тыс. руб. (гр.3- гр.2)	отклонение ((гр.3- гр.2)/ гр. 2) в %
	31.12.2023г. (гр. 3)	31.12.2022г. (гр.2)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)	на начало анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	+ 349 664	+ 710 057	7,91	13,89	-360 393	-50,76
2. Уставный капитал	6	6	0,00	0,00	0	0
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	+ 349 658	+ 710 051	7,91	13,89	-360 393	-50,76

На 31.12.2023г. чистые активы Общества превышают уставный капитал, что свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общества. В 2023 г. Обществом получены положительные чистые активы, что связано с вводом в эксплуатацию в 2022 г. объектов Этапа 1.1 и Этапа 1.2 «Гостинично-апартаментного комплекса. Этап 1.1, 1.2, 2» и передачу их участникам долевого строительства в 2023 г.

8. Бухгалтерская отчетность

Ниже представлена информация о ретроспективном исправлении показателей за 2021 и 2022 г. в активе баланса по внеоборотным и оборотным активам, а также произведена корректировка строк бухгалтерского баланса в соответствии с принципом сопоставимости данных бухгалтерской отчетности:

Строка	Наименование показателя	Было на 31.12.2021	Корректировка	Стало на 31.12.2021	Было на 31.12.2022	Корректировка	Стало на 31.12.2022
1150	Основные средства	25 939	+5 036	30 975	85 859	+4 107	89 966
11 501	Основные средства	25 939	+5 036	30 975	21 482	+4 107	25 589
1100	Итого по разделу I	56 078	+5 036	61 114	157 517	+4 107	161 624
1210	Запасы	2 933 581	-5 036	2 928 545	1 675 345	-4 107	1 671 238
12102	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	5 036	-5 036	0	4 107	-4 107	0
	Итого по разделу II	11 341 924	-5 036	11 336 888	4 955 139	-4 107	4 951 032
1600	БАЛАНС	11 398 002	-	11 398 002	5 112 656	-	5 112 656
1700	БАЛАНС	11 398 002	-	11 398 002	5 112 656	-	5 112 656

9. Прогнозная информация по развитию Общества

АО Специализированный застройщик «МКСМ» осуществляет строительство Гостинично-апартаментного комплекса и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г. на основании разрешения на строительство № 77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г. проходят по специализированному расчетному счету № 40702810238000096142, открытому в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

Общество является арендатором по договору аренды земельного участка, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы №М-08-006554 от 28.08.1996г. (ДС от 21.10.2019, ДС от 16.11.2021) площадью 27 730 кв. м., кадастровый номер 77:08:0005010:8, имеющий адресный ориентир: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.81, корп.2, с видом разрешенного использования размещение гостиниц.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности у Общества отсутствуют.

Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло.

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Обществом заключен кредитный договор на проектное финансирование строительства № 4884 от 27.12.2021г., по окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу.

Проведена инвентаризация судебных тяжб и исков, а также разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий.

Отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф.

Общество не имеет угрозы непрерывности деятельности.

С начала 2020г. по всему миру распространилась вспышка нового штамма коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором

нестабильности послужило введение антироссийских санкций, что существенно повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками.

Введение антироссийских санкций в 2022 – 2023 гг. повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками, значительное снижение курса рубля к доллару США и евро, снижение биржевых индексов.

Общество считает возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2023г.

Общество рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Иных событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества после отчетной даты не произошло.

Генеральный директор

«14» марта 2024 г.



А.С. Гончаров