



# Аудиторское заключение независимого аудитора

---

О бухгалтерской (финансовой) отчетности

---

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

За 2022 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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, 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)

**Руководитель аудита**

(ОПНЗ 22006039680)

Герасимчук Олег Николаевич

Герасимчук Олег Николаевич

«29» марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Московский комбинат строительных материалов"</b>	по ОКПО <b>03990210</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7733028923</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12267 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		

Местонахождение (адрес)

**125371, Москва г, Волоколамское ш, д. № 81, корп. 2**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	-	681	2 353
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	85 859	25 939	33 144
	в том числе:				
	Основные средства	11501	21 482	25 939	33 144
	Право пользования арендой	11502	64 377	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	71 658	28 846	22 452
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	612	-
	Итого по разделу I	1100	157 517	56 078	57 949
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	1 675 345	2 933 581	1 256 093
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	1 448 665	2 549 687	1 102 474
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	208 417	378 008	142 037
2	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12102	4 107	5 036	5 701
	Материалы	12105	346	462	228
	Товары	12108	13 810	317	316
	Основное производство	12111	-	71	-

	Капитальные вложения по незавершенному строительству	12106	-	-	5 337
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 209	38 270	22 801
5	Дебиторская задолженность	1230	1 954 093	6 892 587	3 556 264
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	1 570 419	6 209 705	3 134 431
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	232 122	599 693	406 635
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	176 092	427 741	401 565
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	51 247	5 871	9 905
	Расчеты по налогам и сборам	12305	388	432	3 285
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	483	1 559	222
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12307	-	1	1
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	95	2	9
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	99 339	75 324	1 776
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	884 027	789 950	1 655
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	56 445	289	114
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	1 145	289	114
	Депозитные счета	12513	55 300	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	370 020	687 247	357 627
	Итого по разделу II	1200	4 955 139	11 341 924	5 194 554
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 112 656	11 398 002	5 252 503

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6	6	6
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	953	953	953
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	709 098	(779 711)	(783 431)
	Итого по разделу III	1300	710 057	(778 752)	(782 472)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	669 232	5 737 128	2 663 522
	Отложенные налоговые обязательства	1420	36 209	178	439
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	754 161	41 070	3 190 265
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	637 859	-	3 134 431
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	23 197	41 070	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	93 105	-	55 834
	Итого по разделу IV	1400	1 459 602	5 778 376	5 854 226
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	2 899 016	6 355 895	174 911
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	204 063	141 260	171 921
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	36 219	3 899	306
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	10 517	604	2 676
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	1	1
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	2	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 508	424	-
	Участники долевого строительства	15210	2 644 026	6 209 705	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	1 681	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	43 981	42 483	5 838
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 942 997	6 398 378	180 749
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 112 656	11 398 002	5 252 503

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2022
		<b>03990210</b>		
		<b>7733028923</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		12267	16	
		<b>384</b>		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	4 403 902	331 541
6	Себестоимость продаж	2120	(580 977)	(309 793)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 822 925	21 748
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(4 594)	(4 725)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 818 331	17 023
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	65 827	72 520
	Проценты к уплате	2330	(56 373)	(30 061)
	Прочие доходы	2340	20 088	3 959
	Прочие расходы	2350	(229 352)	(56 754)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 618 521	6 687
	Налог на прибыль	2410	(729 789)	(2 967)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(736 600)	(9 622)
	отложенный налог на прибыль	2412	6 811	6 655
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 888 732	3 720



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	2 888 809	3 720
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
03990210		
7733028923		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество Специализированный застройщик  
"Московский комбинат строительных материалов"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	6	-	953	-	(783 431)	(782 472)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	3 720	3 720
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 720	3 720
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	6	-	953	-	(779 711)	(778 752)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	2 888 809	2 888 809
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 888 732	2 888 732
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Корректировка в связи с изменением УП (переход на ФСБУ6)	3317	-	-	-	-	77	77
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 400 000)	(1 400 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 400 000)	(1 400 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	6	-	953	-	709 098	710 057

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	710 057	(778 752)	(782 473)

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

28 декабря 2023

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик</b>	ИНН	03990210		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"Московский комбинат строительных материалов"</b>	по ОКВЭД 2	7733028923		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 670 919	74
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 667 306	74
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 613	-
Платежи - всего	4120	(2 596 201)	(2 218 733)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 485 694)	(1 744 972)
в связи с оплатой труда работников	4122	(136 590)	(124 463)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(58 623)
налога на прибыль организаций	4124	(707 154)	(3 115)
прочие платежи	4129	(266 763)	(287 560)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	74 718	(2 218 659)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	723 040	141 025
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	649 125	141 025
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	73 915	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(743 839)	(929 320)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(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	(743 602)	(929 320)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(20 799)	(788 295)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 414 845	3 045 703
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 414 845	3 045 703
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	(1 412 608)	(38 574)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(26 517)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	(1 400 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(12 057)
прочие платежи	4329	(12 608)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 237	3 007 129
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	56 156	175
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	289	114
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	56 445	289
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	3 009	(2 328)	-	-	(681)	-	-	-	-	3 009	(3 009)
в том числе:	5110	за 2021г.	3 009	(656)	-	-	(1 672)	-	-	-	-	3 009	(2 328)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	3 009	(2 328)	-	-	(681)	-	-	-	-	3 009	(3 009)
	5111	за 2021г.	3 009	(656)	-	-	(1 672)	-	-	-	-	3 009	(2 328)

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

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






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

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Гончаров Андрей Сергеевич  
 (расшифровка подписи)





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	2 880	89 449	-	(89 449)	2 880
	5250	за 2021г.	2 880	1 277	-	(1 277)	2 880
в том числе:							
Капитальные вложения в основные средства	5241	за 2022г.	2 880	-	-	-	2 880
	5251	за 2021г.	2 880	1 277	-	(1 277)	2 880
Офисное оборудование	5242	за 2022г.	-	1 795	-	(1 795)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда ЗУ 77:08:0005010 Москва, Волоколамское ш. вл.81	5243	за 2022г.	-	687	-	(687)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	64 377	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	752 919	744 206
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель


Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

22 декабря 2023

### 3. Финансовые вложения

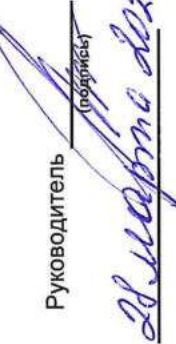
#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	884 027	-	-
	5315	за 2021г.	1 655	-	929 320	(141 025)	-	-	789 950	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	884 027	-	-
	5310	за 2021г.	1 655	-	929 320	(141 025)	-	-	789 950	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -

Руководитель



(подпись)

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	2 933 580	-	2 933 580	2 258 685	-	-	-	-	1 675 345	-	1 675 345
	5420	за 2021г.	1 256 093	-	1 256 093	2 000 964	-	-	-	-	2 933 581	-	2 933 581
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	462	-	462	9 752	-	-	-	-	346	-	346
	5421	за 2021г.	228	-	228	7 528	-	-	-	-	462	-	462
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	316	-	316	59 264	-	-	-	-	13 810	-	13 810
	5423	за 2021г.	316	-	316	-	-	-	-	-	316	-	316
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	71	-	71	480 162	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	309 864	-	-	-	-	71	-	71
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов(для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "запасов")	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство, в.т.ч. основные средства и капитальные вложения по незавершенному строительству	5408	за 2022г.	2 554 723	-	2 554 723	1 511 667	-	-	-	-	1 452 772	-	1 452 772
	5428	за 2021г.	1 113 512	-	1 113 512	1 447 415	-	-	-	-	2 554 723	-	2 554 723
НДС по незавершенному строительству	5409	за 2022г.	378 008	-	378 008	197 840	-	-	-	-	208 417	-	208 417
	5429	за 2021г.	142 037	-	142 037	236 157	-	-	-	-	378 008	-	378 008



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
															учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	637 859	-	
	5521	за 2021г.	3 535 996	(15 015)	3 181 564	-	(106 290)	-	-	(6 611 270)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	813	-	-	-	-	-	-	(813)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства участников долевого строительства	5504	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	X	X	637 859	-	-
	5524	за 2021г.	3 134 431	-	3 181 564	-	(106 290)	-	-	(6 209 705)	X	X	X	X	-	-	-
Авансы выданные	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	400 752	(15 015)	-	-	-	-	-	(400 752)	X	X	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	6 968 559	(75 972)	4 227 114	62 184	(9 725 278)	(1 280)	(16 959)	-	7 199	-	-	-	1 521 539	(205 305)	
	5530	за 2021г.	53 006	(17 723)	1 092 095	3 280	(795 668)	-	(164)	6 611 270	3 860	880	-	-	6 968 559	(75 972)	
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	8 182	(2 311)	51 353	-	(5 972)	-	(1 700)	-	-	-	-	51 863	(616)	
	5531	за 2021г.	11 605	(1 700)	9 818	-	(13 241)	-	-	-	-	-	-	8 182	(2 311)		
Авансы выданные	5512	за 2022г.	655 596	(55 903)	15 435	-	(257 307)	(1 280)	(11 029)	-	-	-	-	-	401 415	(169 293)	
	5532	за 2021г.	32 958	(12 060)	902 968	-	(681 082)	-	(4 230)	400 752	-	-	-	-	655 596	(55 903)	
Прочая	5513	за 2022г.	95 076	(17 758)	49 925	62 184	(73 953)	-	(4 230)	-	7 199	-	-	-	135 701	(35 396)	
	5533	за 2021г.	8 443	(3 963)	179 309	3 280	(101 345)	-	(164)	813	3 860	880	-	-	95 076	(17 758)	
Денежные средства участников долевого строительства	5514	за 2022г.	6 209 705	-	4 110 901	-	(9 388 046)	-	-	-	X	X	X	X	932 560	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	6 209 705	X	X	X	X	6 209 705	-	-
Итого	5500	за 2022г.	6 968 559	(75 972)	4 864 973	62 184	(9 725 278)	(1 280)	(16 959)	X	7 199	-	-	-	2 159 398	(205 305)	
	5520	за 2021г.	3 589 002	(32 738)	4 273 659	3 280	(901 958)	-	(164)	X	3 860	880	-	-	6 968 559	(75 972)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	205 305	-	75 972	-	32 738	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	616	-	2 311	-	4 263	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	169 293	-	55 903	-	27 889	-
прочая	5543	35 396	-	17 758	-	567	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	5 865 164	2 060 524	228 533	(6 729 147)	-	(1 681)	-	1 423 393	
	5571	за 2021г.	5 853 787	3 049 425	98 583	(126 514)	-	(3 097 083)	-	5 778 198	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	5 737 128	1 414 845	228 533	(6 711 274)	-	-	-	669 232	
	5572	за 2021г.	2 596 175	3 042 553	98 400	-	-	-	-	5 737 128	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	67 347	3 150	183	(70 680)	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	108 880	-	-	-	-	-	108 880	
	5574	за 2021г.	55 834	-	-	(55 834)	-	-	-	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	41 070	3 722	-	(17 873)	-	-	X	23 197	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	37 348	X	41 070	
Участники долевого строительства	5556	за 2022г.	-	637 859	-	-	-	-	X	637 859	
	5576	за 2021г.	3 134 431	-	-	-	-	(3 134 431)	X	-	
Обязательства перед прочими кредиторами	5557	за 2022г.	86 968	7 820	-	-	-	(1 681)	X	93 105	
	5577	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	6 355 895	4 268 575	88	(7 732 347)	2 072	-	7 199	2 899 016	
	5580	за 2021г.	174 911	3 147 371	16	(68 227)	-	3 097 083	3 860	6 355 895	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	125 289	121 920	3	41 185	(1 961)	-	-	204 063	
	5581	за 2021г.	117 209	71 671	16	(63 607)	-	-	-	125 289	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	110	-	-	(110)	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 503	35 135	85	(186)	-	-	7 199	46 736	
	5583	за 2021г.	2 983	-	-	(3 220)	-	-	3 860	4 503	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	16 398	518	-	(14 295)	(111)	-	-	2 510	
	5586	за 2021г.	54 610	426	-	(1 290)	-	(37 348)	-	16 398	
Участники долевого строительства	5567	за 2022г.	6 209 705	4 110 901	-	(7 676 580)	-	-	X	2 644 026	
	5587	за 2021г.	-	6 209 705	-	-	-	-	X	6 209 705	
Обязательства перед прочими кредиторами	5568	за 2022г.	-	101	-	(101)	-	1 681	X	1 681	
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	12 221 059	6 329 099	228 621	(14 461 494)	2 072	X	7 199	4 322 409	
	5570	за 2021г.	6 028 698	6 196 796	98 599	(194 741)	-	X	3 860	12 134 093	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	109 999	7 236
Расходы на оплату труда	5620	129 422	101 718
Отчисления на социальные нужды	5630	19 750	17 762
Амортизация	5640	7 249	9 954
Прочие затраты	5650	319 081	177 848
Итого по элементам	5660	585 501	314 518
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	585 571	314 518

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Гончаров Андрей  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

*28.04.2023*

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	42 483	52 378	(50 747)	(133)	43 981

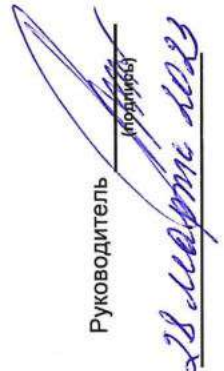
Гончаров Андрей  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

*Андрей Сергеевич Гончаров*

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	693 016	6 266 747	3 161 912
в том числе:				
Гарантийное удержание	5801	79 612	57 042	27 481
Денежные средства участнко долевого строительства на счетах эскроу	5802	613 404	6 209 705	3 134 431
Выданные - всего	5810	3 351 258	7 218 964	7 239 938
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	3 351 258	7 218 964	7 239 938

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  


Гончаров Андрей  
 Сергеевич  
 (расшифровка подписи)

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено за год	Возвращено за год	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
*(подпись)*  
*А.А. Сергеев*

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 2022 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.

#### І. 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 - Джамзаров Сулейман Камалудинович, назначенный на должность Решением Единственного акционера Общества № 3/2021 от 30.04.2021г., Приказом №МКС-ПО-4-21 от 11.05.2021г.

С 01.03.2022г. 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 31.12.2022г.

№ 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. Валовая, 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 31.12.2022г. составила 22 человека.

### **Сведения об аудиторской (аудиторах) Общества**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС" (СРО «ААС» ОРНЗ 12106077996), ИНН 7751172447, ОГРН 1197746652201.

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

## **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 2022 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" НДФЛ 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 2022 по 31 декабря 2022 года.

#### **Основные элементы учетной политики Общества на 2022 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 2022г. балансовая (остаточная) стоимость нематериальных активов составляет 0 рублей.

Расшифровка нематериальных активов	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2022 (в тыс. руб.)
Презентационный ролик "Level Стрешнево"	0
Анимационный ролик Level Стрешнево	0
Анимационный ролик Стрешнево	0
Фотопроизведения для продвижения проекта Level Стрешнево	0
Ролик "Level Стрешнево" 2 до 5 мин	0
Информационный ролик Level Стрешнево	0
ИТОГО:	0

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

### 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 2022 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 2022г. в составе внеоборотных активов отражены:

- балансовая (остаточная) стоимость основных средств 18 602 174,34 рублей, в т.ч. нежилые здания, расположенные по адресу г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2;
- право пользования активом в размере 64 376 587,05 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022г. в составе оборотных активов отражены: балансовая (остаточная) стоимость основных средств, относящихся к объектам недвижимости для продажи, равна 4 107 512,97 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2022 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Обществом с Департаментом городского имущества города Москвы были заключены договоры: Договор аренды земельного участка № М-08-006554 от 28.08.1996г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2)

1. Договор на размещение некапитального объекта № М-08-508177 от 12.10.2022 г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81

По состоянию на 31.12.2022г. в части Пояснений - раздел 2.4 отражены земельные участки в размере 64 376 587,05 рублей.

кадастровый номер ЗУ	адрес	площадь, кв.м.	Право пользования арендой, руб.
77:08:0005010:8	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2	27 730	63 775 209,18
77:08:0005010	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81	1 232	601 377,87

### Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Обществом руководствовалось:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н;

Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. № 119н.

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.

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 2022 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	Задолженность на 31.12.2022, тыс. руб.
ООО КАМЕЛОТ	№ 2408/18 от 24.08.2018	500
ООО МСИ	№ 2806/18 от 28.06.2018	105
ООО ТД ЧИЖИК	№ бн от 10.05.2018	650
ООО «Левел Групп»	МКСМ/ЛГ-1 от 31.03.2021	882 772
Итого:		884 027

Информация по отражению финансовых вложений в 2022 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 3.

### Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2022г. 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 31.12.2022г. задолженность по кредиту составила 666 889 тыс. руб., начисленным процентам – 2 343 тыс. руб. Согласно условию кредитного договора, Обществу предоставлена отсрочка по уплате процентов до 20.06.2024г.

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 31.12.2022г. 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 31.12.2022г., тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
<b>Поставщики, в том числе существенные:</b>	<b>232 122</b>	<b>11,88 %</b>
ОКНА ООО ТД	65 659	2,56 %
СТРОЙЦЕНТР ООО	50 119	0,96 %
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	18 664	0,50 %
ЦТП МОЭК ООО	9 757	0,50 %
ТРЕЙДАЛ ООО	9 683	0,41 %
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	8 052	0,36 %
ЛСК ООО (Ландшафтная Сервисная Компания)	7 131	0,01 %
ТЕПЛОРЕМОНТ-Н ООО	6 087	0,31 %
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	5 929	0,30 %
ОЭК АО	5 097	0,26 %
И-ПИ ТЕХНОЛОДЖИС ООО	4 407	0,20 %
Богайчук Алексей Владимирович ИП	3 842	0,16 %
ЛЮКССТРОЙМОНТАЖ ООО	3 094	0,14 %
ПЯТЬ ООО	2 762	0,14 %
ХАММЕР ГРУПП ООО	2 747	0,14 %
МОЭК ПАО Филиал №11 "Горэнергосбыт"	2 673	0,13 %
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	2 636	0,13 %
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	2 515	0,12 %
110 ССУ ООО	2 297	0,10 %
ПАНДА ГРУПП ООО	2 024	0,08 %
МОСВОДОКАНАЛ	1 540	2,56 %
<b>Покупатели</b>	<b>51 247</b>	<b>2,62 %</b>
<b>Прочие дебиторы</b>	<b>99 434</b>	<b>5,09 %</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>1 570 419</b>	<b>80,37 %</b>
<b>Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами</b>	<b>871</b>	<b>0,04 %</b>
<b>Всего Дебиторская задолженность</b>	<b>1 954 093</b>	<b>100,00%</b>

### Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022г. 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 31.12.2022г., тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>754 161</b>	<b>20,64 %</b>
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	637 859	17,46 %
обязательства перед поставщиками и подрядчиками	23 197	0,63 %
обязательства перед прочими кредиторами	93 105	2,55 %
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>2 899 016</b>	<b>79,36 %</b>

<b>Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные</b>	<b>204 063</b>	<b>5,58 %</b>
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	50 974	1,40 %
АРСТРОЙ ООО	36 204	0,99 %
НПОГЛАСПРОМ ООО	11 617	0,32 %
Богайчук Алексей Владимирович ИП	8 020	0,22 %
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	6 130	0,17 %
НОВОЕ АГЕНТСТВО ООО	6 094	0,17 %
ГАЗПРОМ-МЕДИА ООО	3 596	0,10 %
ПРИОРИТИ СЕРВИС ООО	3 158	0,09 %
ФИНК-РЕК ООО	3 132	0,09 %
МЕДИАПРОНЕТ ООО	2 676	0,07 %
ЛСК ООО (Ландшафтная Сервисная Компания)	2 240	0,06 %
МИР ОКОН ООО	1 766	0,05 %
<b>Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами</b>	<b>46 736</b>	<b>1,28 %</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>2 644 026</b>	<b>72,38 %</b>
<b>Прочие кредиторы</b>	<b>2 510</b>	<b>0,07%</b>
<b>Обязательства перед прочими кредиторами</b>	<b>1 681</b>	<b>0,05%</b>
<b>Всего кредиторская задолженность</b>	<b>3 653 177</b>	<b>100,00%</b>

Структура и движение кредиторской задолженности в 2022 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 31.12.2022г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021г., в тыс. руб.
Рубли	40702810238000096142, ПАО СБЕРБАНК	881	247
Рубли	40702810238000284637, ПАО СБЕРБАНК	264	
Рубли	ПАО АКБ "УРАЛ ФД" (Расчетный)		42
Рубли	42102810438001338731, ПАО Сбербанк. депозитный	55300	
<b>ИТОГО</b>		<b>56 445</b>	<b>289</b>

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 31.12.2022г. 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 40 954 тыс. руб.;
- резерв на оплату отпусков работников и страховые взносы в сумме 3026 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам:

- по сомнительной задолженности покупателей в размере 616 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности поставщиков в размере 169 294 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности прочих дебиторов в размере 35 396 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**

14.11.2022г. выплачены дивиденды ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» за 9 месяцев 2022г. в размере 1 400 000 000 (Один миллиард четыреста миллионов) рублей 00 копеек на основании Решения № 7/2022 единственного акционера АО СЗ «МКСМ» от 11.11.2022г.

#### **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 определялся 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 2022 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 1 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 2022г., тыс. руб., без НДС	За 2021г., тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	75	
Доход от Услуг Застройщика	302 354	331 478
Доход от продажи товаров	43 170	63
Доход в виде Экономии Застройщика	4 058 303	
<b>ИТОГО</b>	<b>4 403 902</b>	<b>331 541</b>

Структура и размер прочих доходов Общества приведена в таблице ниже.

Наименование прочего дохода	2022г. (тыс. руб.)	2021г. (тыс. руб.)
Проценты к получению	65 827	72 520
Прочие внереализационные доходы	2 183	679
Прибыль прошлых лет	16 035	
Штрафы, пени и неустойки к получению	1 870	3 280
<b>Итого</b>	<b>85 915</b>	<b>76 479</b>

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование прочего расхода	2022г. (тыс. руб.)	2021г. (тыс. руб.)
Проценты к уплате по займам	56 373	30 061
Прочие внереализационные расходы	16 815	11 629
Расходы на услуги банков	863	100
Штрафы, пени и неустойки к уплате	854	436
Госпошлина	650	55
Благотворительность	60 000	
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	147 673	43 831

Списание выделенного НДС на прочие расходы	711	682
Списание дебиторской задолженности	1 786	20
<b>Итого</b>	<b>285 725</b>	<b>86 815</b>

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ: в 2021 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 331 478 тысяч рублей и себестоимости в сумме 309 793 тысяч рублей; 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.

Показатель	Значение показателя, тыс.руб.	Значение показателя, тыс.руб.	Отклонение (+; -)
	2022 г.	2021 г.	
1. Выручка	4 403 902	331 541	4 072 361
2. Расходы по обычным видам деятельности	(580 977)	(309 793)	(271 184)
3. Управленческие расходы	(4 594)	(4 725)	131
4. Прибыль (убыток) от продаж (1-2-3)	3 818 331	17 023	3 801 308
5. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	(143 437)	19 725	(163 162)
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (4+5)	3 674 894	36 748	3 638 146
6. Проценты к уплате	(56 373)	(30 061)	(26 312)
7. Налог на прибыль	(729 789)	(2 967)	(726 822)
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	2 888 732	3 720	2 885 012
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	2 888 809	3 720	2 885 089

#### 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 2022 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.

<b>Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.</b>	
<b>Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:</b>	<b>472</b>
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	397
Сумма, начисленных страховых взносов	75
<b>Начислено за 2021г. управленческому персоналу, в том числе:</b>	<b>3 276</b>
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	2 806
Сумма, начисленных страховых взносов	470

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

<b>№ п/п</b>	<b>Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица</b>	<b>ОГРН</b>	<b>Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным</b>
1	Игнахин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
2	Гончров Андрей Сергеевич	-	Лицо осуществляется полномочи ЕИО
3	ООО "Левел Групп"	1177746357975	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставной капитал Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
14	Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
15	Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	1037789036262	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
16	Иванова Валерия Николаевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
17	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

18	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
19	Цокол Алексей Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
24	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Сизова Ирина Александровна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Девелопмент»	1217700332266	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
42	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
45	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
46	Акционерное общество «Корпорация Тушино»	1037739851665	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

47	Кривелева Олеся Вячеславовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Сертаков Олег Олегович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
50	Открытое акционерное общество "Машиноаппарат"	1077799029791	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Ионкис Леонид Яковлевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	ООО "Левел Эстейт"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
55	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Назарова Татьяна Владимировна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
58	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
59	Акционерное общество "Гольфстрим"	1217700355674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
60	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Хилс"	1227700509684	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
61	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
62	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
63	Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
64	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
65	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Почтовая"	1227700509651	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
66	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
67	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
68	Терещенко Андрей Сергеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
69	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Погашен поученный заем и проценты	-	70 680	- 70 680
Получен заем и начислены проценты	-	3 333	- 3 333
Выдан заем	743 602	929 320	- 185 718
Погашен выданный заем	649 125	141 025	+508 100
Проценты по займу выданному	62 144	72 480	-10 336
Погашены проценты по займу выданному	73 915	-	+73 915
Приобретение товаров, работ, услуг	49 350	3 040	+46 310
Заключены договоры ДДУ	3 618 975	-	3 618 975

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	484	0	+ 484

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	22 194	28 761	- 6 567

На 31.12.2022г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2022г. представлена в таблице (в тысячах рублей, дебиторская задолженность – со знаком «+», кредиторская задолженность со знаком «-»)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2022 г.	Основание долга
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	+943 482	Выдан заем (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)
	+915 574	По договорам ДДУ
	-50 974	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «Левел-проект»	-44	Приобретение товаров, работ, услуг
Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4»	- 829	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	-28	Аренда помещения
	- 630	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 31.12.2022г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2022г. 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/БВ 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
		<b>Итого</b>	<b>3 351 258</b>		

По состоянию на 31.12.2022г. 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 31.12.2022г. 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	200,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СТРОЙЦЕНТР ООО	МКСМ-СМР-32-22	91,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-18-20	72,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОКНА ООО ТД	МКСМ-СМР-23-20	53	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-08-22	34,8	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-42-21	28	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БАУЭЛЕКТРО ООО	МКСМ-СМР-19-20	27,9	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БАУТРАНС ООО	МКСМ-БТС-02-19	27,5	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	МКСМ-СМР-28-20	25,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-67-21	21,1	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	17	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезаи ИП	МКСМ-СМР-23-21	13,1	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ДИГЕР ООО	МКСМ-СМР-02-22	11,8	2 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ХАММЕР ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-14-21	11,8	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛСК ООО (Ландшафтная Сервисная Компания)	МКСМ-СМР-43-21	11,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-50-21	11,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-47-21	8,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НПОГЛАССПРОМ ООО	МКСМ-СМР-26-20	8,5	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МТСС ООО	МКСМ-СМР-68-22	8,4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	МКСМ-СМР-27-20	8,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АСС ООО	МКСМ-СМР-09-20	7,7	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	МКСМ-СМР-08-20	6,9	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Новожилов Юрий Вячеславович ИП	1В-МКСМ-ИП	5,7	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХНОСТРОЙ РЕСУРС ООО	МКСМ-СМР-11-20	5,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-06-21	5,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОСК-1 ООО (в прошлом ООО "АДЕЛЬ")	МКСМ-СМР-26-21	5,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НПОГЛАССПРОМ ООО	МКСМ-СМР-25-20	5,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-48-22	4,4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-07-21	4,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СНДКОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-70-21	4,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГРИФФ ООО	МКСМ-СМР-12-21	4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-21-21	3,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-44-21	3,3	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕПЛОВЫЕ ЛИНИИ МСК ООО	МКСМ-СМР-11-21	2,8	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-32-20	2,3	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-03-22	2,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-87-21	2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЦИСК ООО	МКСМ-ПИР-95-21	2	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-83-21	2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-20-21	2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-56-21	2	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезаи ИП	МКСМ-СМР-47-22	1,9	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-78-21	1,6	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-82-22	1,6	30 кал. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

НОРД-ИНВЕСТ ООО	МКСМ-СМР-25-21	1,3	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезаи ИП	МКСМ-СМР-68-21	1,2	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГРАДКОМ ООО	МКСМ-СМР-84-22	1,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-107-22	1	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-51-21	1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-17-22	1	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ООО	МКСМ-СМР-31-20	0,9	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-54-22	0,8	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-56-22	0,8	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-73-22	0,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОКНА ООО ТД	МКСМ-СМР-24-20	0,6	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-74-21	0,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-62-21	0,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛСК ООО (Ландшафтная Сервисная Компания)	МКСМ-СМР-77-22	0,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР--22	0,5	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	17	0,5	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезаи ИП	МКСМ-СМР-57-21	0,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АНТИБЕТОН ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-28-22	0,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Деминский Дмитрий Николаевич	МКСМ-СМР-03-21	0,4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-24-22	0,4	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-22-21	0,3	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-58-21	0,3	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-09-22	0,3	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ЛЕНСПЕЦСМУ-КОМФОРТ ООО	МКС-СМР-08-19	0,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-26-22	0,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР-57-22	0,2	10 раб. дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-18-22	0,2	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-16-21	0,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-23-22	0,1	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	0,1	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-27-22	0,1	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
<b>ИТОГО</b>		<b>79 612</b>	

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

По итогам 2022г. Обществом получена прибыль в размере 2 888 732 тыс. руб. Валюта баланса составляет 5 112 656 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:

<b>На 31 декабря 2022г., в тыс. руб.</b>	<b>На 31 декабря 2021г. в тыс. руб.</b>
+ 710 057	- 778 752

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 %
	31.12.2022г. (гр. 3)	31.12.2021г. (гр.2)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на начало анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	+ 710 057	- 778 752	13,89	- 6,83	1 488 809	191,18
2. Уставный капитал	6	6	0,00	0,00	0	0
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	+ 710 051	-778 758	13,89	-6,83	1 488 809	191,18

На 31.12.2022г. чистые активы Общества превышают уставный капитал, что свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общества. За 2022г. наблюдается значительное увеличение чистых активов, которое связано с вводом в эксплуатацию объектов Этапа 1.1 и Этапа 1.2 «Гостинично-апартаментного комплекса. Этап 1.1, 1.2, 2 и передачу их участникам долевого строительства.

## 8. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса на общую сумму 104 461 тыс. руб.

Строка	Наименование показателя	Исходящие данные на 31.12.2021	Корректировка	Входящие данные на 01.01.2022
1150	Основные средства без учета капитальных вложений	25 939	87 196	113 135
11501	В том числе:	25 939	230	26 169
	Основные средства			
11502	Права пользования активами		86 966	86 966
1180	Отложенные налоговые активы	28 846	17 388	46 234
<b>1100</b>	<b>Итого по разделу I</b>	<b>56 078</b>	<b>104 584</b>	<b>160 662</b>
1210	Запасы	2 933 581	-123	2 933 458
12102	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	5 036	-123	4 913
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>11 341 924</b>	<b>-123</b>	<b>11 341 801</b>
<b>1600</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>11 398 002</b>	<b>104 461</b>	<b>11 502 463</b>
1370	Нераспределенная прибыль	-779 711	77	-779 634
<b>1300</b>	<b>Итого по разделу III</b>	<b>-778 752</b>	<b>77</b>	<b>-778 675</b>
1420	Отложенные налоговые обязательства	178	17 418	17 596
1450	Прочие обязательства, в т. ч.	41 070	86 966	128 036
14503	Арендные обязательства		86 966	86 966
<b>1400</b>	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>5 778 376</b>	<b>104 384</b>	<b>5 882 760</b>
1520	Кредиторская задолженность	6 355 895	0	6 355 895
15207	Обязательство по аренде	0	0	0
<b>1500</b>	<b>Итого по разделу V</b>	<b>6 398 378</b>	<b>0</b>	<b>6 398 378</b>
<b>1700</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>11 398 002</b>	<b>104 461</b>	<b>11 502 463</b>

## 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.

После признания самопровозглашённых республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной военной операции в Донбассе Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к колебанию курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

А.С. Гончаров

«28» марта 2023г.