

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО  
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО  
«Специализированный застройщик «Галс-  
Космодамианская» по итогам деятельности за  
2023 год

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

### Участникам ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»

#### Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» (Организация) (ОГРН 1207700019636) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

#### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

### **Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»  
за период с 1 января по 31 декабря 2023 года**

---

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052  
действующий от имени аудиторской организации  
на основании доверенности от 29.12.2023 № 3  
Силаков Артем Анатольевич

Аудиторская организация:  
ООО «Скоуп»  
ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул.  
Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

04 марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды
Форма по ОКУД		<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)		<b>31   12   2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»</b>	по ОКПО <b>43175554</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>9705141021</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.1</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300   16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>
Местонахождение (адрес) <b>125284, Москва г, Внутригородская территория муниципального округа Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 139</b>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью "СКОУП"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН <b>7706453090</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП <b>1187746409751</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
4.	Нематериальные активы	1110	157	157	-
4.	в том числе:				
4.	нематериальные активы	1111	157	78	-
	незавершенные капитальные вложения на создание нематериального актива	1112	-	75	-
	авансы выданные на создание нематериальных активов	1113	-	4	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.	Основные средства	1150	3 446	3 225	-
3.	в том числе:				
3.	объекты основных средств в организации	1151	2 885	2 478	-
3.	право пользования активом	1152	561	747	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
15.	Отложенные налоговые активы	1180	45 519	21 693	10 291
7.2	Прочие внеоборотные активы	1190	74	232	-
7.2	в том числе:				
7.2	долгосрочные расходы будущих периодов	1191	74	232	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>49 196</b>	<b>25 307</b>	<b>10 291</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
7.1	Запасы	1210	1 791 551	1 306 662	880 503
	в том числе:				

7.1	Объекты недвижимости, предназначенные для продажи со сроком реализации после 12 месяцев после отчетной даты	1211	1 747 355	1 279 909	880 503
	в том числе :		-	-	-
7.1	земельный участок	12110	600 022	600 022	600 022
7.1	незавершенное строительство	12111	1 042 867	601 857	245 564
7.1	авансы выданные на строительство	12112	104 053	77 138	34 917
7.1	право пользования активом	12113	413	892	-
7.1	Затраты в незавершенном производстве	1212	44 196	26 753	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	186 486	82 875	26 706
	Дебиторская задолженность	1230	1 596 273	497 209	2 215
	в том числе:				
8.	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем 12 месяцев после отчетной даты, в том числе :	1231	16 198	492 471	-
8.	расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве	1232	-	490 565	-
8.	не предъявленная к оплате начисленная выручка	1233	16 198	1 906	-
8.	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	1235	1 580 075	4 738	2 215
	в том числе :		-	-	-
8.	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1236	79	21	-
8.	авансы выданные	1237	66	4 236	2 178
8.	расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве	1238	1 579 114	481	37
8.	прочие дебиторы	1239	816	481	37
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 321	14 809	19 988
	в том числе:				
10.	депозитные счета	1251	22 250	14 750	19 900
10.	прочие денежные средства	1252	71	59	88
7.2	Прочие оборотные активы	1260	10	-	32
	в том числе:				
	НДС по авансам и предоплатам	1261	-	-	31
7.2	расходы будущих периодов	1262	10	-	1
	Итого по разделу II	1200	3 596 641	1 901 555	929 444
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 645 837	1 926 862	939 735

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
1.4.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	600 611	600 611	600 611
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(224 298)	(128 844)	(42 296)
	Итого по разделу III	1300	376 313	471 767	558 315
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
13.	Заемные средства	1410	1 597 682	829 736	364 942
	в том числе:				
13.	кредиты полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты	1411	1 355 138	-	-
13.	займы полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты	1412	242 544	829 736	364 942
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
9.	Прочие обязательства	1450	1 579 563	491 650	-
	в том числе:				
9.	обязательства по договорам долевого участия в строительстве	1451	1 579 114	490 565	-
9.	долгосрочные арендные обязательства	1452	449	1 085	-
	Итого по разделу IV	1400	3 177 245	1 321 386	364 942
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
9.	Кредиторская задолженность	1520	91 616	99 788	16 478
	в том числе:				
9.	поставщики и подрядчики	1521	90 542	98 718	14 801
9.	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1522	1 071	1 070	1 489
9.	авансы полученные	1523	-	-	188
9.	прочие кредиторы	1524	3	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	33 921	-
	в том числе:				
	резервы предстоящих расходов	1541	-	33 921	-
9.	Прочие обязательства	1550	663	-	-
	в том числе:				
9.	краткосрочные арендные обязательства	1551	663	-	-
	Итого по разделу V	1500	92 279	133 709	16 478
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 645 837	1 926 862	939 735

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)

Леонов Вячеслав Владимирович \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)

Козлова Елена Юрьевна \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)



29 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»</b>	ИНН	<b>43175554</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>9705141021</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
12.	Выручка	2110	14 292	1 906
12.	Себестоимость продаж	2120	(14 292)	(1 906)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	в том числе:			
	Доходы за функции Заказчика	2101	-	-
12.	Коммерческие расходы	2210	(117 544)	(93 899)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(117 544)	(93 899)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 961	1 781
	Проценты к уплате	2330	(5 476)	(1 575)
	Прочие доходы	2340	2 796	607
	в том числе:			
	штрафы, пени, неустойки	2341	2 796	-
	прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде	2342	-	607
	Прочие расходы	2350	(1 017)	(4 864)
	в том числе:			
	расходы по банковскому обслуживанию	2351	(85)	(79)
	убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	2352	(499)	-
	госпошлины уплаченные	2353	(51)	-
	начисленные резервы	2354	(107)	-
	процентный расход по арендным платежам	2355	-	(20)
	налоги в составе расходов	2356	-	(4 706)
	штрафы, пени, неустойки	2357	-	(59)
	судебные расходы	2358	(275)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(119 280)	(97 950)
	Налог на прибыль	2410	23 826	11 402
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	23 826	11 402
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(95 454)	(86 548)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(95 454)	(86 548)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Леонов Вячеслав  
Владимирович

(расшифровка подписи)



Главный  
бухгалтер

(подпись)

Козлова Елена Юрьевна

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
43175554	
9705141021	
71.12.1	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	600 611	-	-	-	(42 296)	558 315
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(86 548)	(86 548)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(86 548)	(86 548)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	600 611	-	-	-	(128 844)	471 767
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(95 454)	(95 454)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(95 454)	(95 454)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	600 611	-	-	-	(224 298)	376 313

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	376 313	471 767	558 315



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Леонов Вячеслав Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Козлова Елена Юрьевна**  
 (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»</b>	ИНН	<b>43175554</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>9705141021</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора</b>	по ОКФС	<b>71.12.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 949	1 800
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по депозитам	4114	1 924	1 800
компенсация расходов	4115	1 025	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(746 849)	(434 648)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(598 586)	(365 430)
в связи с оплатой труда работников	4122	(242)	(213)
процентов по долговым обязательствам	4123	(30 703)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС в составе платежей	4125	(112 686)	(63 569)
налоги в бюджет ( земельный налог)	4126	(4 280)	(4 807)
штрафы и пени	4127	(153)	(52)
возврат арендных платежей арендаторам	4128	-	(171)
прочие платежи	4129	(199)	(406)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(743 900)	(432 848)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 901 916	428 876
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 901 916	428 876
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	(1 150 504)	(1 207)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 149 458)	(326)
погашение арендных обязательств	4324	(1 046)	(881)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	751 412	427 669
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>7 512</b>	<b>(5 179)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>14 809</b>	<b>19 988</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>22 321</b>	<b>14 809</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Леонов Вячеслав Владимирович  
 (расшифровка подписи)

«Специализированный застройщик»  
 «Галис-Космодамианская»  
 Главный бухгалтер

(подпись)

Козлова Елена Юрьевна

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.



**«Специализированный застройщик  
«Галс-Космодамианская»  
Общество с ограниченной ответственностью**

125284, г. Москва, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой,  
Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139 тел. 8-495-725-55-55  
ИНН 9705141021 КПП 771401001

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2023 год (текстовая и табличная часть)**

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 ООО «Специализированный Застройщик «Галс-Космодамианская» (далее Общество) и его имущественном положении.

**Раздел I. Общие положения**

**1. Основные сведения об Обществе**

1.1. Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Галс-Космодамианская»

Краткое фирменное наименование Общества – **ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»**

1.2. Юридический адрес Общества: 125284, г.Москва, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139

Фактический адрес Общества: 125284, г.Москва, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139

1.3. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица: **ООО «Девелопмент»**

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1207700019636;**

Дата регистрации: **23.01.2020 г.;**

Наименование регистрирующего органа: *Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москвы.*

В 2021 году Общество **ООО «Девелопмент»** было переименовано в **ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская».**

1.4. Структура капитала

Участниками Общества являются:

-ООО «Галс-Девелопмент» - 99,9%.

-ООО «Галс-Проф» - 0,1%

Размер уставного капитала Общества составляет 600 610 610 руб. и полностью оплачен денежными средствами. В отчетном периоде изменений в структуре и в размере уставного капитала не происходило.

## **2. Состав органов управления Общества**

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор

Должность Генерального директора Общества с 08.06.2022г. по настоящее время занимает:

Леонов Вячеслав Владимирович на основании Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества от 08.06.2022г. № 08/06-2022.

Должность Генерального директора Общества до 08.06.2022 год занимал:

Майоров Леонид Леонидович на основании Решения участников Общества от 23.09.2021г. № 23/09-2021.

## **3. Численность сотрудников общества**

Численность сотрудников в отчетном году составила 5 чел.

Общество не является субъектом малого предпринимательства.

## **4. Основной вид деятельности Общества**

**ОКВЭД 71.12.1** - деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

## **5. Платежные реквизиты**

- Наименование банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество);

Сокращенное фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО);

Место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Морская, д.29

ИНН: 7702070139 БИК: 044525187

Корр. счет: 30101810700000000187

Тип счета: Расчетный, рубли Номер счета: 40702810105800001261

Тип счета: Специальный счет Застройщика, рубли Номер счета: 40702810205800090088  
(дата открытия 10.01.2022г.)

- Наименование банка: «АЛЬФА-БАНК» (Акционерное общество);

Сокращенное фирменное наименование: АО "АЛЬФА-БАНК"

Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27.

ИНН: 7728168971 БИК 044525593

Тип счета: Расчетный, рубли Номер счета 40702810301850003773

## **6. Сведения об аудитор (аудиторах) Общества**

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП». Сокращенное фирменное наименование: ООО «СКОУП»

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975.

## **Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности**

### **1. Основы составления отчетности:**

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом формате, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, по формам бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н.

Принятая организацией учетная политика на 2022г. применяется на 2023 год, планируется применять последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Изменения учетной политики организации будет производятся в случаях, установленных главой III Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 N 106н.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Для ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

### **2. 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 ноября 2006 г. № 154н.

Операций в иностранной валюте в 2023 году и в 2022 году не проводилось.

Курс валют на 31.12.2023 и 31.12.2022:

USD	89,6883	70,3375
EUR	99,1919	75,6553

### 3. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости, за исключением сумм амортизационной премии согласно п. 9 ст. 258 НК РФ.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 100 000 рублей.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете (п. 13 ФСБУ 6/2020):

- отличные от инвестиционной недвижимости основные средства по первоначальной стоимости;

- инвестиционная недвижимость по переоцененной стоимости.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости. Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Ставка дисконтирования, применяемая для расчета обязательства по аренде установлена на уровне 14%.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

Стоимость объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования (СПИ).

В целях бухгалтерского учета, срок полезного использования определяется периодом, в течение которого использование основного средства будет приносить экономические выгоды организации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве источника информации о сроках полезного использования в целях налогового учета. К нормам амортизации для целей налогового учета по объектам амортизируемого имущества повышающие и понижающие коэффициенты Обществом не применяются. Общество применяет амортизационную премию для целей налогового учета.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Элементы амортизации объекта основных средств в целях бухгалтерского учета (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования основного средства в конце каждого отчетного года.

В связи с отсутствием у Общества инвестиционной недвижимости, переоценка основных средств в 2023 году не проводилась.

Движение Основных средств по строке баланса 1150 представлена в таблице в тыс. руб.:

Период	На начало отчетного периода			Изменения за период					На конец отчетного периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости (списание)	Перевод на другие счета	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
<b>2023 год</b>											
<b>Основные средства</b>	<b>3767</b>	<b>(542)</b>	<b>3225</b>	<b>1650</b>	<b>(1430)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5417</b>	<b>(1971)</b>	<b>3446</b>
<b>Прочие объекты основных средств</b>	<b>2832</b>	<b>(354)</b>	<b>2478</b>	<b>1650</b>	<b>(1243)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4482</b>	<b>(1597)</b>	<b>2885</b>
Архитектурный макет "Гостиничный комплекс по адресу Космодамианская наб.вл.4/22, стр.8,9",масш. 1:87	2460	(266)	2194	0	(798)	0	0	0	2460	(1064)	1396
Инвентарная высоковольтная камера ИКВН 10-20/250	372	(88)	284	0	(151)	0	0	0	372	(239)	133
Переносной архитектурный макет «Гостиничный комплекс»	0	0	0	499	(94)	0	0	0	499	(94)	405
Стационарный настенный архитектурный макет «Гостиничный комплекс»	0	0	0	451	(86)	0	0	0	451	(86)	365
Рекламная световая конструкция «ГАЛС» (1)	0	0	0	115	(19)	0	0	0	115	(19)	96
Рекламная световая конструкция «ГАЛС» (2)	0	0	0	115	(19)	0	0	0	115	(19)	96
Рекламная световая конструкция «КОСМО 4/22» (1)	0	0	0	235	(38)	0	0	0	235	(38)	197
Рекламная световая конструкция «КОСМО 4/22» (2)	0	0	0	235	(38)	0	0	0	235	(38)	197
<b>Право пользования активом</b>	<b>935</b>	<b>(188)</b>	<b>747</b>	<b>0</b>	<b>(188)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>935</b>	<b>(374)</b>	<b>561</b>
Нежилое помещение 6,7 кв.м. г.Москва, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 139	935	(188)	747	0	(188)	0	0	0	935	(374)	561
<b>2022 год</b>											
<b>Основные средства</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3767</b>	<b>(542)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3767</b>	<b>(542)</b>	<b>3225</b>
<b>Прочие объекты основных средств</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2832</b>	<b>(354)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2832</b>	<b>(354)</b>	<b>2478</b>
Архитектурный макет "Гостиничный комплекс по адресу Космодамианская наб.вл.4/22, стр.8,9",масш. 1:87	0	0	0	2460	(266)	0	0	0	2460	(266)	2194
Инвентарная высоковольтная камера ИКВН 10-20/250	0	0	0	372	0	0	0	0	372	(88)	284
<b>Право пользования активом</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>935</b>	<b>(188)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>935</b>	<b>(188)</b>	<b>747</b>
Нежилое помещение 6,7 кв.м. г.Москва, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 139	0	0	0	935	(188)	0	0	0	935	(188)	747

В текущем отчетном периоде за 2023 год и за предыдущий 2022 год Объекты основных средств использовались для привлечения инвесторов и покупателей, и для реализации инвестиционного проекта по реконструкции Гостиничного комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9.

В связи с применением ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество представляет состав арендованного имущества в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	Целевое использование	Стр. бух баланса	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость на 31.12.2023
<b>Право пользования арендованным имуществом</b>			<b>2363</b>	<b>(1389)</b>	<b>974</b>
<b>ООО «Галс-Девелопмент»</b>					
Нежилое помещение, 6,7 м2, г. Москва, Внутригородская территория муниципального округа Беговой, Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139	Офис Общества	1152	935	(374)	561
<b>Департамент городского имущества г. Москвы</b>					
Земельный участок S=265м2 Москва, Космодамианская наб, вл. 4/22, стр.8,9 (77:01:0002014:49)	Строительный городок	12113	1428	(1015)	413

#### 4. 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 декабря 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.

Для целей налогового учета, расходы на приобретение (создание) нематериальных активов стоимостью менее суммы стоимости амортизируемого имущества, определенной п. 1 ст. 256 НК РФ в размере 100 000 рублей, признаются единовременно в составе материальных расходов на основании пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ.

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.

Общество не проводит проверку нематериальных активов на обесценение (п. 22 ПБУ 14/2007).

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.

Движение нематериальных активов по строке баланса 1110 представлена в таблице в тыс. руб.:

Период	На начало отчетного периода			Изменения за период					На конец отчетного периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости ( списание )	Перевод на другие счета	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
<b>2023 год</b>											
<b>Нематериальные активы</b>	<b>158</b>	<b>(1)</b>	<b>157</b>	<b>120</b>	<b>(16)</b>	<b>(104)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174</b>	<b>(17)</b>	<b>157</b>
<b>Объекты нематериальных активов</b>	<b>79</b>	<b>(1)</b>	<b>78</b>	<b>95</b>	<b>(16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174</b>	<b>(17)</b>	<b>157</b>
Товарный знак "КОСМО" свидетельство № 897780	79	(1)	78	0	(10)	0	0	0	79	(11)	68
Товарный знак КОСМО 4/22 свидетельство № 917378	0	0	0	48	(4)	0	0	0	48	(4)	44
Товарный знак Космо4/22 свидетельство № 952530	0	0	0	47	(2)	0	0	0	47	(2)	45
<b>Незавершенные капитальные вложения на создание нематериальных активов</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>(96)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Авансы выданные на создание нематериальных активов</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>(8)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Период	На начало отчетного периода			Изменения за период					На конец отчетного периода		
Наименование	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости ( списание )	Перевод на другие счета	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
<b>2022 год</b>											
<b>Нематериальные активы</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>(1)</b>	<b>(50)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158</b>	<b>(1)</b>	<b>157</b>
<b>Объекты нематериальных активов</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>(1)</b>	<b>78</b>
Товарный знак "КОСМО" свидетельство № 897780	0	0	0	79	(1)	0	0	0	79	(1)	78
<b>Незавершенные капитальные вложения на создание нематериальных активов</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
<b>Авансы выданные на создание нематериальных активов</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

В текущем отчетном периоде за 2023 и за предыдущий период 2022 года Объекты нематериальных активов использовались для привлечения инвесторов и покупателей при реализации инвестиционного проекта по реконструкции Гостиничного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном

участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9.

## **5. Финансовые вложения**

Финансовые вложений на балансе Общества отсутствовали за отчетный период 2023 год и за период 2022 год.

## **6. Расходы на НИОКР и технологические работы**

Расходы на НИОКР отсутствуют.

## **7. Материально-производственные запасы (МПЗ)**

### **7.1. Учет запасов**

Учет запасов осуществляется с учетом требований, изложенных в ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н, а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая величину оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды.

Запасы, на отчетную дату оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов
- чистая стоимость продажи запасов.

При отпуске запасов в части сырья и материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, складывающейся из стоимости и количества остатков на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Активы стоимостью до 100 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

Оценка запасов в части долгосрочных активов, законченных строительством и предназначенных для продажи или приобретенных для продажи, при их выбытии, осуществляется по себестоимости каждой единицы.

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

Резервы под снижение стоимости запасов в 2023 и за 2022 год не создавались.

В отчетном периоде МПЗ не передавались в залог.

Общество в составе Запасов по строке 1210 в текущем отчетном периоде за 2023 и за предыдущий период 2022 года отражает затраты капитального характера, направленные на реализацию инвестиционного проекта по реконструкции «Гостиничный комплекс расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9», принадлежащего Обществу на праве собственности для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество не имеет намерений использовать объекты недвижимости для собственных нужд.



Разрешение на реконструкцию N 77-130000-019931-2021 «Гостиничного комплекса» было получено 23.12.2021г. со сроком до 23.10.2024г.

Общество в 2023 году и за 2022 год не переоценивало капитальные затраты в составе Запасов в соответствии с ФСБУ 26/2018, т.к. они не имеют признаков обесценения, а также отсутствуют затраты, которые могут иметь признак сомнительных затрат для реализации проекта в будущих периодах.

Информация по движению материально-производственных запасов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	Строка баланса	Сумма на начало периода	Поступило	Погашено	Списано в убыток	Резерв	Сумма на конец периода
<b>2023 год</b>							
<b>ЗАПАСЫ</b>	<b>1210</b>	<b>1306662</b>	<b>665839</b>	<b>(180843)</b>		<b>(107)</b>	<b>1791551</b>
<b>Объекты недвижимости, подлежащие продаже со сроком реализации более 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1211</b>	<b>1279909</b>	<b>634104</b>	<b>(166551)</b>		<b>(107)</b>	<b>1747355</b>
<b>В том числе:</b>							
Земельный участок по адресу: Космодамианская наб. вл.4/22	12110	600022	0	0	0	0	600022
Незавершенное строительство объекта	12111	601857	441010	0	0	0	1042867
Авансы, выданные на строительство	12112	77138	193079	(166057)	0	(107)	104053
Право пользования активом	12113	892	15	(494)	0	0	413
<b>Затраты в незавершенном производстве</b>	<b>1212</b>	<b>26753</b>	<b>31735</b>	<b>(14292)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44196</b>
<b>В том числе</b>							
Расходы на содержание Застройщика	1212	26753	31735	(14292)	0	0	44196
<b>2022 год</b>							
<b>ЗАПАСЫ</b>	<b>1210</b>	<b>880503</b>	<b>526882</b>	<b>(100723)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1306662</b>
<b>Объекты недвижимости, подлежащие продаже со сроком реализации более 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1211</b>	<b>880503</b>	<b>498222</b>	<b>(98817)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1279909</b>
<b>В том числе:</b>							
Земельный участок по адресу: Космодамианская наб. вл.4/22	12110	600022	0	0	0	0	600022
Незавершенное строительство объекта	12111	245564	356570	(277)	0	0	601857
Авансы, выданные на строительство	12112	34917	140240	(98019)	0	0	77138
Право пользования активом	12113	0	1413	(521)	0	0	892
<b>Затраты в незавершенном производстве</b>	<b>1212</b>	<b>0</b>	<b>28659</b>	<b>(1906)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26753</b>
<b>В том числе</b>							
Расходы на содержание Застройщика	1212	0	28659	(1906)	0	0	26753

## 7.2. Расходы будущих периодов.

Стоимостной показатель «Расходы будущих периодов» (плата за права использования различных программных продуктов, товарных знаков и лицензий) за отчетный период за 2023 год отражена в двух разделах Бухгалтерского баланса:

- в «Прочих внеоборотных активах» по Строчке 1191 со сроком их использования более чем 12 месяцев после отчетного периода;

- и краткосрочные расходы будущих периодов в «Оборотных активах» по строке 1262 «Прочие оборотные активы».

Сопоставимые показатели за предыдущий период 2022 года отражены аналогично по строке 1191 и 1262 в зависимости от срока их использования.

В состав расходов будущих периодов по сроку использования менее одного года Общество перевело из долгосрочных расходов будущих периодов неисключительные права на использование фирменного товарного знака ТЗ ГАЛС.

Информация по движению расходов будущих периодов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	Строка баланса	Сумма на начало периода	Поступило	Погашено	Сумма на конец периода
<b>2023 год</b>					
<b>Долгосрочные расходы будущих периодов</b>	<b>1191</b>	<b>232</b>	<b>53</b>	<b>(211)</b>	<b>74</b>
Право использования bpmAP pro с доп.модулем "Сделки", "Перспективные проекты", "Нежилые помещения"	1191	156	0	(156)	0
Неисключительная (простая) Desktop лицензия на шрифт Kazimir Text	1191	37	0	(8)	29
Право использования знака обслуживания по свидетельству №520434 (ТЗ "ГАЛС") до 04.05.2024	1191	39	0	(39)	0
Право использования знака обслуживания по свидетельству №673385 (Группа ВТБ), 666093 (VTB Group)	1191	0	53	(8)	45
<b>Краткосрочные расходы будущих периодов</b>	<b>1262</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>(29)</b>	<b>10</b>
Право использования знака обслуживания по свидетельству №520434 (ТЗ "ГАЛС") до 04.05.2024	1262	0	39	(29)	10
<b>2022 год</b>					
<b>Долгосрочные расходы будущих периодов</b>	<b>1191</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>(190)</b>	<b>232</b>
Право использования bpmAP pro с доп.модулем "Сделки", "Перспективные проекты", "Нежилые помещения"	1191	0	327	(171)	156
Неисключительная (простая) Desktop лицензия на шрифт Kazimir Text	1191	0	41	(4)	37
Право использования знака обслуживания по свидетельству №520434 (ТЗ "ГАЛС")	1191	0	54	(15)	39
<b>Краткосрочные расходы будущих периодов</b>	<b>1262</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>
Программный продукт «Такском-Доклайнер», лицензия	1262	1	0	(1)	0

## 8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность, 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 без учета налога на добавленную стоимость.

Строка дебиторской задолженности 1237 «авансы выданные» отражены без сумм НДС.

НДС по авансам, выданным в составе дебиторской задолженности, отражаются обособлено по строке 1220 для дальнейшего распределения или списания, если за отчетный период отсутствовала налогооблагаемая НДС деятельность Застройщика.

Авансы, выданные на цели строительства и реконструкцию Объекта недвижимости отражаются по другой строке Бухгалтерского баланса, а именно 12112 «Объекты недвижимости, подлежащие продаже со сроком реализации более 12 месяцев после отчетной даты».

Суммы НДС с авансов, оплаченных на строительство и реконструкцию Гостиничного комплекса указаны обособлено по строке 1220 НДС Бухгалтерского баланса для дальнейшего распределения по объектам недвижимости по облагаемым и не облагаемым НДС операциям.

В связи с получением Разрешения на реконструкцию «Гостиничного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9», Общество заключало в 2023 и 2022 году договора долевого участия в строительстве с использованием счетов Эскроу, используемых Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2017 г. № 212-ФЗ, в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Федерального закона № 214-ФЗ, и отражает в составе Дебиторской задолженности обязательства Участников по ДУДСАМ на суммы заключенных договоров на приобретение объектов недвижимости.

В 2023 году в связи с исполнением обязательств Участников по оплате денежных средств, Общество перевело из состава долгосрочной дебиторской задолженности исполненные обязательства Участников по ДУДСАМ, со сроком погашения денежных средств по рассрочкам платежей, предусмотренных договорами до 30.12.2024 года.

Фактические поступления денежных средств на счета Эскроу от Участников долевого строительства Общество учитывает на забалансовом счете.

Информация об оплаченных Участниками денежных средств на счета Эскроу по заключенным ДУДСАМ на 31.12.2023 и на 31.12.2022 представлена в таблице в тыс. руб:

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023	Остаток денежных средств на 31.12.2022
Рубли	ПАО Банк ВТБ, Счета ЭСКРОУ	1 349 576	305 617
Рубли	- Средства дольщиков, оплаченных по заключенным договорам ДУДС	1 349 576	305 617

Структура и движение дебиторской задолженности за 2023 и 2022 годы представлены в таблице, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Стр ока бал анс а	Сумма на начало периода	Поступи ло	Погаш ено	Рекласс	Списано на фин рез	Резер в	Сумма на конец периода
<b>2023 год</b>								
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1230</b>	<b>497209</b>	<b>1124026</b>	<b>(24962)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1596273</b>
<b>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1231</b>	<b>492471</b>	<b>1102841</b>	<b>0</b>	<b>(1579114)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16198</b>
<b>В том числе:</b>								
расчеты с участниками долевого строительства	1232	490565	1088549	0	(1579114)	0	0	0
не предъявленная к оплате выручка	1233	1906	14292	0	0	0	0	16198
<b>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1235</b>	<b>4738</b>	<b>21185</b>	<b>(24962)</b>	<b>1579114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1580075</b>
<b>В том числе:</b>								
расчеты с бюджетом	1237	21	248	(190)	0	0	0	79
авансы выданные	1236	4236	15568	(19738)	0	0	0	66
расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве	1238	0	0	0	1579114	0	0	1579114
прочие дебиторы	1239	481	5369	(5034)	0	0	0	816
<b>В том числе:</b>								
-проценты по долговым финансовым вложениям, проценты по депозитам	1239	473	408	(831)	0	0	0	50
-прочие дебиторы	1239	94	4961	(4256)	0	0	0	799
<b>В том числе: резерв по прочим дебиторам</b>	<b>1239</b>	<b>(86)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>(33)</b>
<b>2022 год</b>								
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1230</b>	<b>2215</b>	<b>579845</b>	<b>(84 799)</b>	<b>0</b>	<b>(52)</b>	<b>0</b>	<b>492471</b>
<b>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем 12 месяцев после отчетной даты, включая :</b>	<b>1231</b>	<b>0</b>	<b>536738</b>	<b>(44267)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>492471</b>
Расчеты с участниками долевого строительства	1232	0	534832	(44267)	0	0	0	490565
Не предъявленная к оплате выручка	1233	0	1906	0	0	0	0	1906
<b>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, включая:</b>	<b>1235</b>	<b>2215</b>	<b>43107</b>	<b>(40532)</b>	<b>0</b>	<b>(52)</b>	<b>0</b>	<b>4738</b>
авансы выданные	1236	2178	42485	(40375)	0	(52)	0	4236
расчеты с бюджетом	1237	0	108	(87)	0	0	0	21
прочие дебиторы	1238	37	514	(70)	0	0	0	481
<b>В том числе:</b>								
-проценты по долговым финансовым вложениям, проценты по депозитам	1238	31	454	(12)	0	0	0	473
-прочие дебиторы	1238	92	60	(58)	0	0	0	94
- резерв по прочим дебиторам	1238	(86)	0	0	0	0	0	(86)

## 9. Кредиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности кредиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость и в зависимости от сроков погашения отражена в бухгалтерском балансе по строкам 1450 и 1510.

Структура и движение кредиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя	Строка баланса	Сумма на начало периода	Поступило	Погашено	Списано на фин.результат	Переведено (рекламс)	Сумма на конец периода
<b>2023 год</b>							
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1450</b>	<b>491650</b>	<b>1088549</b>	<b>(636)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1579563</b>
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве	1451	490565	1088549	0	0	0	1579114
Долгосрочные арендные обязательства	1452	1085	0	(636)	0	0	449
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>99788</b>	<b>9310</b>	<b>(17483)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91615</b>
<b>Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, включая:</b>	<b>1520</b>	<b>99788</b>	<b>9310</b>	<b>(17483)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91615</b>
поставщики и подрядчики	1521	98718	3449	(11625)	0	0	90542
задолженность по налогам и сборам	1522	1070	4280	(4280)	0	0	1070
Прочие кредиторы	1524	0	1581	(1578)	0	0	3
<b>2022 год</b>							
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1450</b>	<b>0</b>	<b>538061</b>	<b>(45734)</b>	<b>0</b>	<b>(677)</b>	<b>491650</b>
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве	1451	0	534832	(44267)	0		490565
Долгосрочные арендные обязательства	1452	0	3229	(1467)	0	(677)	1085
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>16478</b>	<b>463316</b>	<b>386623</b>	<b>0</b>	<b>677</b>	<b>99788</b>
<b>Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, включая:</b>	<b>1520</b>	<b>16478</b>	<b>463316</b>	<b>(386623)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99788</b>
поставщики и подрядчики	1521	14801	463508	(379591)	0	677	98718
задолженность по налогам и сборам	1522	1489	6411	(6830)	0	0	1070
авансы полученные	1523	188	14	(202)	0	0	0

В составе долгосрочных обязательств по строке 1451 Общество отражает задолженность Застройщика перед Участниками по заключенным договорам долевого участия в строительстве на приобретение объектов недвижимости в рамках Федерального закона от 26.07.2017г. № 214 ФЗ от, со сроком передачи готовых к использованию объектов недвижимости до 30.05.2025г.

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

В связи с применением стандарта по ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» общество начисляет арендные обязательства по арендованному имуществу на срок действия заключенных договоров аренды.

В соответствии со сроком наступления арендных обязательств, Общество в составе долгосрочных отношений отражает задолженность по строке 1452 «Прочие обязательства», а арендные обязательства на предстоящие 12 месяцев отражаются в составе строки 1551 «Прочие обязательства».

Распределение задолженности по срокам арендных обязательств представлено в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	Целевое использование	Краткосрочные арендные обязательства	Долгосрочные арендные обязательства	Общая сумма арендных обязательств на конец отчетного периода
<b>Строка бухгалтерского баланса:</b>		<b>1551</b>	<b>1452</b>	
<b>На 31.12.2023</b>		<b>663</b>	<b>449</b>	<b>1 112</b>
<b>ООО «Галс-Девелопмент»</b>				
Нежилое помещение, 6,7 м2, г. Москва, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139	Офис Общества	183	449	632
<b>Департамент городского имущества г. Москвы</b>				
Земельный участок S=265м2 Москва, Космодамианская наб, вл. 4/22, стр.8,9 (77:01:0002014:49)	Строительный городок на объекте строительства	480	0	480
<b>На 31.12.2022</b>		<b>677</b>	<b>1085</b>	<b>1762</b>
<b>ООО «Галс-Девелопмент»</b>				
Нежилое помещение, 6,7 м2, г. Москва, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-т, дом № 35, строение 1, этаж 5, пом. I, ком. 139	Офис Общества	161	652	813
<b>Департамент городского имущества г. Москвы</b>				
Земельный участок S=265м2 : Москва, Космодамианская наб, вл. 4/22, стр.8,9 (77:01:0002014:49)	Строительный городок на объекте строительства	516	433	949

В составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1521 Общество отражает задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в том числе на основании справок-расчетов в отношении работ/услуг, фактически оказанных в отчетном периоде, но не закрытых документально на дату отчетного периода, по которым с большой долей вероятности, даты документов будут относиться к указанному отчетному периоду.

По состоянию на 31.12.2023 в составе строки 1521 отражено по справкам-расчетам сумма в размере 5 302 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. в составе строки 1521 отражено по справкам-расчетам сумма в размере 2 849 тыс. руб.

## 10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация по открытым счетам Общества представлена в п.4 «Платежные реквизиты» Раздела 1.

Информация о денежных средствах на расчетном счете и депозитных счетах Общества отражена по строке 1252 бухгалтерского баланса.

Информация представлена в таблице в тыс. руб.:

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023	Остаток денежных средств на 31.12.2022
Рубли	ПАО Банк ВТБ, Расчетный счет	51	36
Рубли	АО «АЛЬФА-БАНК»	20	23
Рубли	ПАО Банк ВТБ, Депозит (Овернайт) срок погашения 16.01.2024г.	22 250	14 750
<b>Итого:</b>		<b>22 321</b>	<b>14 809</b>

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

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Недополученные по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займов (кредитным договорам) отсутствуют.

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

11.1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

11.2 Оценочные резервы и оценочные обязательства.

В отчетном периоде Обществом не создавались резервы на предстоящие расходы по строительным работам на объекте строительства Гостиничного комплекса.

Резервы по сомнительным долгам создаются Обществом в течении отчетного периода, не погашенные резервы представлены в таблице в тыс. руб.:

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Резервы по сомнительным долгам	110	86
В т.ч. по дебиторской задолженности	107	0
- из неё по связанным сторонам	0	0
В т. ч. прочие дебиторы	33	86
- из неё по связным сторонам	0	0
<b>Итого</b>	<b>110</b>	<b>86</b>

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. Согласно учетной политике Общество создает резервы в бухгалтерском учете, а в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», в бухгалтерском учете отражаются постоянные или временные разницы в зависимости от вероятности признания расходов от выбытия актива в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль организаций. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода просроченных обязательств дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости.

## 12. Доходы и расходы.

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

Доходами от обычных видов деятельности за отчетный 2023 год и за период прошлого 2022 года является выручка за функции Заказчика по условно начисленным доходам по заключенным договорам долевого участия в строительстве по объекту, расположенному по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена без НДС в таблице в тыс. руб.:

Наименование дохода	За 2023	За 2022
Функции Заказчика	14 292	1 906
<b>ИТОГО</b>	<b>14 292</b>	<b>1 906</b>

Структура расходов по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах (ОФР) представлена в разрезе элементов затрат и представлена в таблице в тыс.руб.:

Наименование расхода	За 2023	За 2022
Амортизация ОС	(838)	(12)
Аудиторские услуги	(546)	(90)
Арендные платежи	(12)	(12)
Зарплата сотрудников	(94)	(14)
Поддержка и сопровождение ПО	(1)	(16)
Приобретение оргтехники	(8)	0
Право пользования арендой	(73)	0
Процентный расход по аренде	(42)	0
Юридические услуги	(89)	0
Прочие расходы	(1 702)	(18)
Услуги управления Обществом	(10 887)	(1744)
<b>ИТОГО</b>	<b>(14 292)</b>	<b>(1 906)</b>

Прочие доходы, не зачисленные на счет прибылей и убытков в отчетном периоде, отсутствуют.

Размер управленческих расходов за 2023 год отсутствуют, т.к. в отчетном году расходы по содержанию Заказчика Общество отражаются на счете 20 в прямых расходах и признаются в



себестоимости по функциям Застройщика в сумме равной условно начисленной выручке по соответствующей статье.

За аналогичный период прошлого года управленческие расходы также отсутствовали.

За 2023 год по строке 2210 «Коммерческие расходы» в отчете о финансовых результатах составляет (117 544) тыс. руб.

За 2022 год по строке 2210 «Коммерческие расходы» в отчете о финансовых результатах составляет (93 716) тыс. руб.

Коммерческие расходы за 2023 год состоят из расходов на рекламу и маркетинговых расходов с использованием бренда КОСМО4/22 для привлечения покупателей на объекты недвижимости по Гостиничному комплексу.

Прочие доходы и расходы:

Структура прочих доходов и расходов в отчете о финансовых результатах (ОФР) представлена в разрезе элементов затрат в таблице в тыс.руб:

Наименование дохода	За 2023	За 2022
Штрафы полученные	2797	0
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде	0	607
<b>Итого по строке 2340 ОФР</b>	<b>2797</b>	<b>607</b>
Наименование расхода	За 2023	За 2022
Расходы по банковскому обслуживанию	(85)	(79)
Госпошлины уплаченные	(51)	0
Начисленные резервы	(107)	0
Налоги в составе расходов	0	(4706)
Процентный расход по арендным платежам	0	(20)
Судебные расходы	(275)	0
Штрафы, пени, неустойки	0	(59)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(499)	0
<b>Итого по строке 2350 ОФР</b>	<b>(1017)</b>	<b>(4864)</b>

Прочие доходы, не зачисленные на счет прибылей и убытков в отчетном периоде, отсутствуют.

### 13. Займы и кредиты полученные

Учет расходов по полученным займам и кредитам, включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Общая сумма задолженности по долгосрочным заёмным средствам с учетом процентов начисленных по состоянию на 31.12.2023 года составляет 1 597 682 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2022г. Общая сумма задолженности по долгосрочным заёмным средствам с учетом начисленных процентов составляет 829 737 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

Общество в прошлом отчетном периоде заключило Кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) № 5838 от 07.12.2022 с суммой лимита 4 423 000 тыс. руб. со сроком погашения 31.07.2025 включительно, на финансирование реконструкции «Гостиничного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9».

Выборка кредитных средств была в отчетном 2023 году, задолженность по кредиту Банка по строке 1411 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 составляет 1 355 138 тыс. руб. с учетом начисленных процентов.

Задолженность по долгосрочным займам по строке 1412 по состоянию на 31.12.2023 составляет 242 544 тыс. руб. с учетом начисленных процентов.

Движение по займам полученным представлены в таблице, тыс. руб.:

Наименование показателя	Строка баланса	Сумма займа, кредита на начало периода	Сумма начисленных процентов на начало периода	Получено	Начислено процентов	Погашено тело займа	Погашено процентов	Сумма займа, кредита на конец периода	Сумма процентов на конец периода
<b>2023 год</b>									
<b>Заёмные средства</b>	<b>1410</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>	<b>1902584</b>	<b>46191</b>	<b>(1150127)</b>	<b>(30703)</b>	<b>1533258</b>	<b>64424</b>
<b>Кредиты полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1349574</b>	<b>5568</b>	<b>0</b>	<b>(4)</b>	<b>1349574</b>	<b>5564</b>
БАНК ВТБ (ПАО)	1411	0	0	1349574	5568	0	(4)	1349574	5564
Кредитное соглашение № 5838 от 07.12.2022	1411	0	0	1349574	5568	0	(4)	1349574	5564
<b>Займы полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1412</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>	<b>553010</b>	<b>40623</b>	<b>(1150127)</b>	<b>(30699)</b>	<b>183684</b>	<b>58860</b>
<b>ООО «Галс-Проф»</b>	<b>1412</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>	<b>553010</b>	<b>40623</b>	<b>(1150127)</b>	<b>(30699)</b>	<b>183684</b>	<b>58860</b>
Д31210/20-2-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	1412	215000	26928	0	3771	(2150000)	(30699)	0	0
Д31210/20-3-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	1412	565801	22008	553010	36852	(935127)	0	183684	58860
<b>2022 год</b>									
<b>Заёмные средства</b>	<b>1410</b>	<b>352252</b>	<b>12690</b>	<b>428875</b>	<b>36246</b>	<b>(326)</b>	<b>0</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>
<b>Займы полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты</b>	<b>1410</b>	<b>352252</b>	<b>12690</b>	<b>428875</b>	<b>36246</b>	<b>(326)</b>	<b>0</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>
<b>ООО «Галс-Проф»</b>	<b>1411</b>	<b>352252</b>	<b>12690</b>	<b>428875</b>	<b>36246</b>	<b>(326)</b>	<b>0</b>	<b>780801</b>	<b>48936</b>
Д31210/20-2-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	1411	215000	10417	0	16511	0	0	215000	26928
Д31210/20-3-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	1411	137252	2273	428875	19735	(326)	0	565801	22008

Информация по договорам займа и кредитным договорам предоставлено в следующей таблице:

Наименование кредитора	Процентная ставка %	Сумма лимита по договору, в тыс.руб.	Фактически выбранная сумма займа на конец отчетного периода	Аффилированность, ДА/НЕТ	Дата выдачи	Дата погашения	Цели
<b>2023 год</b>							
БАНК ВТБ (ПАО)							
Кредитное соглашение № 5838 от 07.12.2022	1% годовых	4 423 000	1 349 574	нет	траншами	31.07.2025	Финансирование реконструкции Объекта с учетом 214-ФЗ
ООО «Галс-Проф»							
ДЗ1210/20-3-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	Ключевая ставка ЦБ РФ минус 0,9%	1 515 000	183 684	да	траншами	31.08.2025	Финансирование строительства и реконструкции Объекта
ДЗ1210/20-2-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	Ключевая ставка ЦБ РФ минус 0,9%	215 000	погашен	да		07.04.2023	
<b>2022 год</b>							
ООО «Галс-Проф»							
ДЗ1210/20-3-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	Ключевая ставка ЦБ РФ минус 0,9%	1 515 000	565 801	да	траншами	31.08.2025	Финансирование строительства и реконструкции Объекта
ДЗ1210/20-2-ГП-Д(ц) от 12.10.2020	Ключевая ставка ЦБ РФ минус 0,9%	215 000	215 000	да	траншами	01.07.2024	Финансирование приобретения земельного участка по Объекту
БАНК ВТБ (ПАО)							
Кредитное соглашение № 5838 от 07.12.2022	1% годовых	4 423 000	0	нет	0	30.06.2025	Финансирование реконструкции Объекта

За отчетный период нецелевое использование заемных средств не выявлено. Проценты по заемным средствам, привлеченным на цели создания инвестиционного Объекта недвижимости, включены в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию и принятию его к учету в качестве Объектов недвижимости, подлежащих продаже со сроком реализации в течении 12 месяцев после отчетной даты.

#### 14. Оценка имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона №402-ФЗ, оценка активов и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении:

- имущества, приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- имущества, полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- имущества, произведенного в самой организации - по фактической стоимости его изготовления.

## 15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения.

В связи с изменениями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н Общество, начиная с 2020 г. применяет порядок учета отложенных активов и обязательств балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах свернуто.

В течение отчетного периода были отражены операции, оказывающие влияние на изменение отложенных налоговых активов, обязательств, и постоянных налоговых обязательств Общества, соответствующая информация представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование разниц за 2023г.	Итого стоимость на 31.12.2023	Влияние на текущий налог на прибыль 2023	Итого стоимость на начало периода на 01.01.2023
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Арендные обязательства	258	(175)	433
Внеоборотные активы	258	258	0
Оценочные обязательства и резервы	0	(6784)	6784
Расходы будущих периодов (Убытки прошлых лет)	54269	23519	30750
Кредиторская задолженность	1970	611	1359
Незавершенное производство	24	24	0
Прочие расходы (проценты)	7400	7400	0
Резервы сомнительных долгов	28	11	17
<b>Итого ОНА:</b>	<b>64207</b>	<b>24864</b>	<b>39343</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>			
Внеоборотные активы	18371	1161	17210
Нематериальные активы	31	16	15
Основные средства	199	(132)	331
Незавершённое производство	0	(22)	22
Проценты по арендным обязательствам	36	(36)	72
Прочие расходы	51	51	0
<b>Итого ОНО:</b>	<b>18688</b>	<b>1038</b>	<b>17650</b>
<b>Итого свернуто по строке 1180 Отложенные налоговые активы</b>	<b>45519</b>		<b>21693</b>
<b>Предыдущий отчетный период</b>			
Наименование разниц за 2022	Итого стоимость на 31.12.2022	Влияние на текущий налог на прибыль 2022	Итого стоимость на начало периода на 01.01.2022
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Арендные обязательства	433	433	0
Оценочные обязательства и резервы	6784	6784	0
Расходы будущих периодов (Убытки прошлых лет)	30750	17754	12996

Кредиторская задолженность	1359	1199	160
Резервы сомнительных долгов	17	0	17
<b>Итого ОНА :</b>	<b>39343</b>	<b>26170</b>	<b>13173</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>			
Внеоборотные активы	17210	14332	2878
Нематериальные активы	15	15	0
Основные средства	331	327	4
Незавершённое производство	22	22	0
Проценты по арендным обязательствам	72	72	0
<b>Итого ОНО:</b>	<b>17650</b>	<b>14768</b>	<b>2882</b>
<b>Итого свернуто по строке 1180 Отложенные налоговые активы</b>	<b>21693</b>		

Величина отложенного налога на прибыль за 2023 год составила 45 519 тыс. руб. и отражена по строке 1180 бухгалтерского баланса.

Величина отложенного налога на прибыль за 2022 год составила 21 693 тыс. руб.

### **Раздел III. 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.**

С февраля 2024 года ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианска» входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Баланс Эссет Менеджмент» (ранее управляющей компанией было ООО Сбережения плюс).

Общество в отчетном периоде 2023 года начало процедуры по переводу помещений Объекта в жилые.

В их рамках проведены мероприятия по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении объекта «Гостиничный комплекс, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9.

Подписано Соглашение с Департаментом Градостроительной Политики Города Москвы «О перечислении в бюджет города Москвы денежных средств в счет компенсации мест в социальных объектах при реализации жилой застройки по адресу г. Москва, Космодамианская наб., земельный участок 4/22/9».

На 31.12.2023 судебных процессов с налоговыми органами, в которых Общество выступает как истец или ответчик, не имеется.

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

Фонд оплаты труда управленческого персонала представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование	2023	2022
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	54	27
Сумма начисленных страховых взносов	16	8
Итого:	70	35

### 4. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010 в тыс. руб.

Общество в отчетном периоде выдало залог – ипотеку по Договору об ипотеке здания и земельного участка №5838-ДИ от 07.02.2023г. между Банком ВТБ (ПАО) и ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» в рамках кредитного соглашения для финансирования реконструкции «Гостиничный комплекс» на сумму 199 726 тыс. руб.

Общество за отчетный период 2023 года не выдавало гарантии, поручительства в пользу третьих лиц.

Обществом за отчетный период 2023 были получены банковские гарантии и поручительство на обеспечение авансовых платежей подрядчиков, и получено поручительство за исполнение обязательств по договору Подрядчика ООО «Эверест», который выполняет работы строительного подряда по договору № 07-07-2022г. от 07.07.2022 на объекте реконструкции Гостиничного комплекса.

Обеспечение	За Контрагента	Полученная сумма	Сумма на конец отчетного периода
<b>На 31.12.2023</b>		<b>160 359</b>	<b>160 359</b>
СЗГ-КОСМО-30.08- ААА от 10.08.23, С поставщиком	ААА ИНЖИНИРИНГ+ ООО		
Банковская гарантия № 9710020505-23-Г20 от 23.10.23 до 22.05.24 Сбербанк России		13 800	13 800
57-БСт-СМР от 25.10.23, С поставщиком	БИЛЛИТОН СТРОЙ ООО		
Банковская гарантия № 456830.23ЭБГ от 12.12.2023г до 31.12.2025 АО "СМП-БАНК"		50 000	50 000
Исагулов Александр Константинович	БИЛЛИТОН СТРОЙ ООО		
57-БСт-СМР/П от 25.10.23			
Поручительство № 57-БСт-СМР/П от 25.10.2023 до 31.03.2024		50 000	50 000
07-07-22 от 07.07.22, С поставщиком	ЭВЕРЕСТ ООО		
Карбовничий С.А. обеспечитель до 31.03.2024		46559	46 559
<b>На 31.12.2022</b>		<b>46 559</b>	<b>46 559</b>
Поручительство по договору поручительства б/н от 01.09.2022 до 30.10.2023г.			
Карбовничий А.А.	ЭВЕРЕСТ ООО	46 559	46 559

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

Сведения о бенефициарных владельцах Общества:

Участники Общества являются компании ООО «Галс-Девелопмент и ООО «Галс-Проф».

Контролирующей организацией для Общества является ООО «Галс-Девелопмент», входящая в группу лиц с иными обществами, входящими в состав ООО «Баланс Эссет Менеджмент» (ИНН 7727528950), далее – Контролирующее общество.

По состоянию на 31 декабря 2023 и по состоянию на 31.12.202. ООО «Галс-Девелопмент» являлось контролирующей организацией Общества.

ООО «Галс-Девелопмент» входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО Сбережения плюс (далее – Контролирующее общество ЗПИКФ).

Размер доли ООО «Галс-Девелопмент» составляет 99 %, участником Общества является также ООО «Галс-Проф», размер доли составляет 1%.

Информация о связанных сторонах содержится в Приложении 1- Список аффилированных лиц.

Общество предоставляет информацию об остатках и оборотах сторон, которые являлись связанными по состоянию на дату составления годовой отчетности.

В ходе хозяйственной деятельности Общество в 2023 осуществляло взаимоотношения следующими связанными сторонами:

- ООО «Галс-Девелопмент»:
- оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации;
- услуги строительного контроля по реализации инвестиционного проекта;
- услуги по привлечению участников долевого строительства по инвестиционному проекту;
- услуги по предоставлению офисного помещения в аренду;
- право пользования арендованным помещением;
- предоставление права пользования товарным знаком;
- ООО «Галс-Проф»: - предоставление долгосрочного займа;

Дочерних и зависимых общества (ДЗО) ООО Специализированный Застройщик «Галс-Космодамианская» не имеет.

Перечень связанных сторон приведен в списке аффилированных лиц в Приложении № 1 к настоящему пояснению.

В 2023 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

### 5.1. Закупки и иные расходы по связанным сторонам, тыс. руб. без НДС

Наименование организации	Затраты, расходы от связанных сторон в 2023	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под общим контролем ЗПИКФ	Итого за
<b>Закупка товаров, работ, услуг</b>				
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги управления обществом	-	27 832	27 832
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги по привлечению участников по ДУДСАМ	-	48 288	48 288
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги строительного контроля по Проекту	-	16 093	16 093
ООО «Галс-Девелопмент»	Предоставление права пользования товарным знаком	-	29	29
Итого:			92 243	92 243
<b>Расходы на приобретение (создание) ОС и других внеоборотных активов</b>				
ООО «Галс-Проф»	Проценты по займам	-	35 328	35 328
<b>Аренда имущества</b>				
ООО «Галс-Девелопмент»	Право пользования арендой офисного помещения	-	259	259
ООО «Галс-Девелопмент»	Амортизация права пользования арендой офисного помещения	-	186	186
ООО «Галс-Девелопмент»	Процентный расход по арендным платежам	-	98	98
Итого:			543	543
<b>Расходы по полученным займам</b>				
ООО «Галс-Проф»	Проценты по займам	-	5 295	5 295
<b>Прочие расходы (РКО, уступка прав требования, продажа векселей, безвозмездные выплаты)</b>				
-		-	-	-

### 5.2 Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, по операциям со связными сторонами, в тыс. руб.

Наименование организации	Показатели	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под общим контролем ЗПИКФ	Итого за 2023
ООО «Галс-Проф»	Задолженность на 1 января 2022	-	780 801	780 801
ООО «Галс-Проф»	Увеличение задолженности	-	553 010	553 010
ООО «Галс-Проф»	Погашение задолженности	-	(1 150 127)	(1 150 127)
ООО «Галс-Проф»	Задолженность на 31 декабря 2023	-	183 684	183 684



5.3. Дебиторская задолженность по связанным сторонам отсутствует.

5.4. Залоги, поручительства, обеспечения, выданные по связанным сторонам отсутствуют.

5.5. Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами в тыс. руб. с учетом НДС.

Наименование организации	Показатели	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под общим контролем ЗПИКФ	Итого за 2023
<b>По закупкам товаров, работ, услуг, с НДС</b>				
ООО «Галс-Девелопмент»	Задолженность на 31 декабря 2023	-	29 922	29 922
<b>По прочим расчетам, с НДС</b>				
-	Задолженность на 31 декабря 20223	-	-	-
<b>По авансам полученным</b>				
-	Задолженность на 31 декабря 2023	-	-	-
<b>По арендным платежам</b>				
ООО «Галс-Девелопмент»	Задолженность на 31 декабря 2023	-	78	78
Итого :			30 000	30 000

5.6. Движение денежных средств по связанным сторонам, без учета НДС в тыс.руб.

Наименование организации	Показатели	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под общим контролем ЗПИКФ	Итого за 2023
<b>Поступления за 2023 год</b>				
<b>Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления средств целевого финансирования</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления от продажи, погашения долговых ценных бумаг (беспроцентных) и погашения дебиторской задолженности</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления процентов по депозитам банков и за рассрочку платежа по договорам продажи долговых ценных бумаг (беспроцентных)</b>				
-	-	-	-	-
<b>Прочие поступления</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)</b>				
-	-	-	-	-
<b>Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)</b>				

-	-	-	-	-
Поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях				
-	-	-	-	-
Поступления кредитов и займов полученных				
ООО «Галс-Проф»	Получение долгосрочного займа	-	553 010	553 010
<b>Платежи за 2023 год</b>				
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, без учета НДС				
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги управления обществом	-	(42 727)	(42 727)
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги строительного контроля по Проекту	-	(49 847)	(49 847)
ООО «Галс-Девелопмент»	Услуги по привлечению участников по ДУДСАМ	-	(40 409)	(40 409)
ООО «Галс-Девелопмент»	Погашение арендных обязательств	-	(259)	(259)
Итого :			(133 243)	(133 243)
Погашение кредитов и займов				
ООО «Галс-Проф»	Погашение займа	-	(1 150 127)	(1 150 127)
Оплата дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях				
ООО «Галс-Проф»	Оплата процентов по займам полученным	-	(30 699)	(30 699)

## **6. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000**

За отчетный период, бюджетные средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

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

По итогам 2023 года был получен убыток в размере (95 454) тыс. руб.  
Валюта баланса составляет на 31.12.2023г. 3 645 837 тыс. руб.

По итогам 2022 года Обществом получен убыток в размере (86 548) тыс. руб.  
Валюта баланса составляет на 31.12.2022г. сумму 1 926 862 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.

Размер чистых активов Общества имеет положительную величину и представлен в таблице в тыс. руб.:

На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
376 313	417 767

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

## 7. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с п.5 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», денежные эквиваленты-это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

В Отчете о движении денежных средств Общества «свернуто» отражены следующие потоки денежных средств:

а) налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее. За 2023 год НДС отражен в составе платежей.

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

## 8. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

**Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество.**

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Обеспечение устойчивости развития экономики в рамках реагирования на изменение социально-экономической и внешнеполитической ситуации Правительством Российской Федерации разработан план первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

Значительная часть мероприятий в рамках Плана направлена на поддержку спроса в экономике – это программы льготного кредитования

корпоративного сектора и ипотечные программы для населения, грантовая поддержка бизнеса, кредитование критического импорта и иные меры содействия расширению импорта.

### **Риск изменения процентной ставки**

Активы и обязательства Общества в основном имеют сбалансированные процентные ставки. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

### **Валютный риск**

Общество оказывает услуги, приобретает товары, работы, услуги в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

### **Правовые риски**

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

### **Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве услуг и реализуемой Обществом продукции, соблюдении сроков поставок продукции. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

### **Механизм управления рисками**

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

## Прочие риски

Ввиду продолжающейся в 2023 году геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

### 9. Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами и хозяйствующими субъектами. Потенциально данные изменения могут оказать влияние на налоговую позицию Общества и создать дополнительные налоговые риски.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Сделки между взаимозависимыми российскими организациями признаются контролируемыми при наличии обстоятельств, перечисленных в пункте 2 статьи 105.14 Налогового кодекса Российской Федерации, а также при условии, что сумма доходов по сделкам между указанными лицами за соответствующий календарный год превышает 1 миллиард рублей.

Общество отслеживает требования, установленные законодательством о трансфертном ценообразовании, и планирует ценообразование с учетом данных требований.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Руководство, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены достоверно. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и в случае, если налоговые органы оспорят позицию Общества, это может оказать влияние на финансовую отчетность.

#### Трансфертное ценообразование

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень контролируемых сделок преимущественно,

включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

Компания отслеживает требования, установленные законодательством о трансфертном ценообразовании, и планирует ценообразование в контролируемых сделках с учетом данных требований.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Обществом ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Общество не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

## 10. Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая геополитическую обстановку, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией, оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам Долевого участия в строительстве, и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств по заключенным договорам с Участником.

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев

По состоянию на 31.12.2023г. сумма чистых активов Общества имеет положительную величину в размере 376 313 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. сумма чистых активов Общества имеет положительную величину в размере 471 767 тыс. руб.

В результате предпринимаемых действий у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств, что позволит ему продолжать деятельность непрерывно.

## 11. Итоги и перспективы Общества

У Общества отсутствуют сомнения в способности продолжать свою деятельность в течение 12 и более месяцев, т.к. Общество проводит реконструкцию «Гостиничного комплекса», расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8,9», для реализации жилой застройки направленную на реализацию объектов недвижимости и получение дохода в будущих периодах.

### Приложения:

Список аффилированных лиц на 31.12.2023г.

Генеральный директор

Леонов В.В.

Главный бухгалтер

Козлова Е.Ю.

29 февраля 2024 г.



# СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»

(полное фирменное наименование общества)

на 31 декабря 2023 года

Адрес общества: 125284, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БЕГОВОЙ, ПР-КТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, Д. 35, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМЕЩ./КОМ. 5/1/139

(адрес общества, указанный в едином государственном реестре юридических лиц)

Генеральный директор

(наименование должности уполномоченного лица общества)

В.В.Леонов  
(И.О. Фамилия)

(подпись)



« 29 » февраля 20 24 г.

ИНН	9705141021
ОГРН	1207700019636

Раздел 1. Состав аффилированных лиц на

3	1	1	2	2	0	2	3
---	---	---	---	---	---	---	---

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)/ ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %		Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосов в уставном капитале общества, %
					Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	
1	2	3	4	5	6	7	
1.	Леонов Вячеслав Владимирович	Согласия на раскрытие данной информации не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	09.06.2023	0	0	
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Девелопмент»	1197746635580	1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного общества 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.01.2020	99,9	99,9	
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Проф»	1037739843811	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0,1	0,1	



4.	Общество с ограниченной ответственностью «РемСтройТрест-701»	1227700386583	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.07.2022	0	0
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиции в развитие технологий»	1237700548458	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	17.08.2023	0	0
6.	Акционерное общество «ЦДМ на Лубянке»	1027739445513	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.01.2020	0	0
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Камелия»	1122367006409	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.07.2020	0	0
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Искра-Парк»	1077759155430	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
9.	Акционерное общество «М»	1037816049413	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.10.2020	0	0
10.	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Девелопмент»	1187746455027	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.06.2020	0	0
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия»	1192375049514	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.07.2020	0	0
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Форте»	1207700459086	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.11.2020	0	0
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-улица Никулина»	1207700168576	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
14.	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы»	1027722009941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	08.06.2020	0	0

15.	Акционерное общество ВИМ Инвестиции	1027739323600	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гале-Перспектива»	1217700059147	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	12.02.2021	0	0
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гале-Шоссейная»	1107746845293	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	17.06.2021	0	0
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Гале-Технический заказчик»	1207700153429	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.07.2021	0	0
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гале-Фридриха Энгельса»	1217700458139	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.09.2021	0	0
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Гале-Проект»	1217700481613	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.10.2021	0	0
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Вилла в Березках»	1217700508640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2021	0	0
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Бассейн в Березках»	1217700508695	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2021	0	0
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гале-Маслово»	1217700517891	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	27.10.2021	0	0
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Глобус недвижимость»	1147746300570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.12.2021	0	0
25.	Общество с ограниченной ответственностью «ЦДМ Торговля»	1227700153735	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.03.2022	0	0

26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-2»	1227700222166	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.04.2022	0	0
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Цифра»	1227700251503	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.04.2022	0	0
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Корвет»	1227700693956	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.10.2022	0	0
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Бумажно-полиграфическое объединение «Печатники»	1237700743994	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.11.2023	0	0
30.	Акционерное общество «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь»	1027700155064	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2022	0	0
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-3»	1237700062467	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.01.2023	0	0
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Иславское»	1237700186503	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	09.03.2023	0	0
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Индустрия 2»	1237700206248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.03.2023	0	0
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Индустрия 3»	1237700206590	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.03.2023	0	0
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа Риэл Эстейт»	1127746101405	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.04.2023	0	0
36.	Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «БЕРЕЗКИ»	1165032061260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.04.2023	0	0

37.	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМРЕСУРС»	1237700515260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.08.2023	0	0
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая»	5157746021043	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.09.2023	0	0
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гале-Шлюзовая»	1237700744005	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.11.2023	0	0
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бакунинская»	1237700890240	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	13.12.2023	0	0
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное развитие территории»	1237700124090	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	13.12.2023	0	0